

Sygn. akt I ACa 114/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Michał Kłos

Sędziowie: SA Anna Beniak

SO (del.) Jolanta Jachowicz (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Stępień

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Ł.

przeciwko B. J.

o ochronę dóbr osobistych i odszkodowanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 30 listopada 2017 r. sygn. akt II C 57/17

1. oddała apelację;
2. zasądza od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Ł. na rzecz B. J. kwotę 4.590 (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt) zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 114/18

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym dnia 28 listopada 2016 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w Ł. wniosła o zobowiązanie pozwanego B. J. do:

- zaniechania działań naruszających dobra osobiste powoda;
- dopełnienia czynności potrzebnych do usunięcia skutków naruszenia dóbr osobistych powoda, w szczególności poprzez:

- złożenie oświadczenia o treści: „Przepraszam spółkę (...) Spółka Jawna za naruszanie jej dóbr osobistych poprzez publikację obraźliwych informacji na jej temat, narażenie na utratę renomy i zaufania potrzebnego do prowadzenia działalności gospodarczej. Oświadczam jednocześnie, że wszelkie zamieszczone w publikacjach informacje dotyczące rzekomego celowego wprowadzania klientów w błąd przez Spółkę są nieprawdziwe.” na stronie głównej forum internetowego znajdującego się pod adresem (...) powyżej sekcji (...) w ramce formatu przynajmniej 300x600 px, na

czarnym tle, białą czcionką pogrubioną Times N. R., rozmiar 12 i co najmniej pojedynczą interlinią, wyjustowanego tak, aby tekst wypełniał czytelnie całą ramkę, w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku na okres 6 miesięcy;

- złożenie oświadczenia o treści: „Przepraszam spółkę (...) Spółka Jawna za naruszanie jej dóbr osobistych poprzez publikację obraźliwych informacji na jej temat, narażenie na utratę renomy i zaufania potrzebnego do prowadzenia działalności gospodarczej. Oświadczam jednocześnie, że wszelkie zamieszczone w publikacjach informacje dotyczące rzekomego celowego wprowadzania klientów w błąd przez Spółkę są nieprawdziwe.” w formie postu przypiętego na górze na profilu S. O. – forum mieszkańców na portalu F. znajdującym się pod adresem: (...) zawierającego obrazek formatu przynajmniej 300x600 px, z tekstem oświadczenia na czarnym tle, białą czcionką pogrubioną Times N. (...) i co najmniej pojedynczą interlinią, wyjustowanego tak, aby tekst czytelnie wypełniał całą ramkę, w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku na okres 6 miesięcy;

- usunięcia z forum internetowego znajdującego się pod adresem (...) postu opublikowanego w dniu 24 stycznia 2016 roku pod tytułem „Park L. (...)pod oknami” osiedla (...)” wraz z wszelkimi komentarzami dodanymi pod postem;
- zapłaty na rzecz powoda kwoty 117.303,00 zł tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną naruszeniem dobrego imienia powoda;
- zapłaty na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany B. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17,00 zł i kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych lub według spisu kosztów, o ile zostanie złożony na rozprawie.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2017 roku, wydanym w sprawie sygn. akt II C 57/17, Sąd Okręgowy w Łodzi:

1. **oddalił powództwo;**
2. **zasądził od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Ł. na rzecz B. J. 6.137,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**
3. **nakazał wypłacić (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w Ł. z kasy Sądu Okręgowego w Łodzi 4.000,00 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki wpłaconej 9 października 2017 roku pod pozycją 2411 171265;**
4. **nakazał pobrać od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Ł. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Łodzi 50,00 zł tytułem nieuwiszczonych kosztów sądowych.**

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ł. została zarejestrowana 2 listopada 2016 roku i powstała z przekształcenia formy prawnej V. U. i wspólnicy spółki jawnej z siedzibą w Ł., co zostało dokonane na mocy uchwały zebrania wspólników, podjętej 5 października 2016 roku. Spółka jawna istniała od 2004 roku. Od wielu lat firma (...) funkcjonująca na rynku nieruchomości pod różnymi formami prawnymi, była znana jako wykonawca inwestycji o różnorodnym przeznaczeniu. Jedną z inwestycji wykonywanych przez spółkę jawną (...) było osiedle domów jednorodzinnych o zabudowie szeregowej (...), zlokalizowane na granicy Ł. i K., przy ul. (...). Sprzedaż pierwszych domów na tym osiedlu rozpoczęła się w 2015 roku.

W początkach 2015 roku B. J. i jego żona zaczęli interesować się możliwością zakupu domu na osiedlu (...). Jednym z czynników decydujących o atrakcyjności tej oferty były reklamy przedstawiające osiedle, jako ciche i spokojne.

W materiałach reklamowych zachwalana była lokalizacja osiedla, zapewniająca z jednej strony bliskość miasta i dostępność związanej z tym infrastruktury, a z drugiej – określana jako bliska natury, z dala od miejskiego zgiełku i gwaru. W maju 2015 roku małżonkowie J. podpisali umowę rezerwacyjną z wykonawcą, zaś we wrześniu tego samego roku – umowę deweloperską.

W prospekcie informacyjnym osiedla (...), udostępnianym klientom dewelopera w 2015 roku, w rubryce dotyczącej informacji publicznej na temat inwestycji planowanych w promieniu 1 km od osiedla, zamieszczono informacje o rozbudowie i modernizacji okolicznych ulic, w szczególności infrastruktury tramwajowej, budowie stadionu miejskiego oraz o budowie węzła do trasy S-14. Klienci zawierający umowy deweloperskie w 2015 roku nie byli informowani o jakiegokolwiek innej, dużej inwestycji planowanej w pobliżu osiedla i podejmowali decyzje o zawieraniu umów w przekonaniu, że w tej okolicy będzie istniała jedynie niska zabudowa mieszkalna.

W styczniu 2016 roku B. J. dowiedział się z prasy, że w pobliżu osiedla (...) planowana jest inwestycja polegająca na budowie wielkopowierzchniowych hal magazynowych wysokiego składowania. Wówczas pozwany zaczął się tym interesować i gromadzić informacje z różnych źródeł. Założył też forum internetowe adresowane do mieszkańców osiedla.

W dniu 24 stycznia 2016 roku B. J. zamieścił w części ogólnodostępnej strony internetowej (...), którego był administratorem pod pseudonimem „jachu”, publikację pod tytułem „Park logistyczny (...)pod oknami” osiedla (...)”, w której zawarł wszystkie informacje, jakie przez kilka dni udało mu się zgromadzić na temat planowanej inwestycji. Tekst został zaadresowany do obecnych i przyszłych właścicieli budynków mieszkalnych znajdujących się lub planowanych w pobliżu ulic (...) w K., w szczególności zaś do mieszkańców osiedla (...). Końcowa część wstępu zawierała apel autora następującej treści:

„Materiał jest obszerny, ale prosiłbym o cierpliwość i przeczytanie całości, z pewnością zainteresuje on w szczególności mieszkańców osiedla (...) – a dokładniej to, co ma powstać w odległości 60 m od granicy osiedla, o czym wiedział deweloper.”

W dalszej części publikacji pozwany informował, że o projektowanym parku logistycznym dowiedział się z publikacji prasowej, jednakże nie znalazł żadnych informacji na ten temat na portalu miejskim. Ten fragment tekstu opatrzony został następującym komentarzem:

„Trochę mnie to zdziwiło.

Czy władze miasta nie wiedzą o tak dużej inwestycji, która w przyszłości ma powstać na terenie gminy?

Wydaje się mało prawdopodobne (miejsca pracy, podatki, infrastruktura, pozwolenia itd.), więc czemu nie ma żadnych informacji na ten temat? Czemu nie są publicznie dostępne?”

W dalszej części autor opisał swoje poszukiwania dalszych informacji w innych źródłach oraz przedstawił wyniki owej kwerendy, tzn. opis inwestycji wraz z jej planem oraz zdjęcie podobnej inwestycji zrealizowanej w T., również sąsiadującej z osiedlem mieszkalnym. Tekst opatrzony został odnośnikami do stron internetowych, na których pozwany odnalazł prezentowane dane.

Kolejna część publikacji została opatrzona tytułem:

„Najbardziej niepokojąca sprawa – mapa dojazdu do parku – czyli jego lokalizacja”.

Autor przedstawił lokalizację planowanego parku na fragmencie mapy, z której wynikało, że inwestycja będzie sąsiadowała z osiedlem, na którym kupił dom. Następnie przytoczył hasło zachwalające osiedle (...) – „W Twoim ogrodzie jest cicho i spokojnie, otacza Cię zieleń”, wraz ze wskazaniem źródła materiału reklamowego, z którego pochodziło, po czym wyraził swoje zaniepokojenie w następujących słowach:

„i zastanawiam się o jakim spokoju i komforcie mowa, skoro niedaleko miałby stać uciążliwy park logistyczny? Czyżby deweloper również nie wiedział o tej inwestycji?”

Poniżej pozwany zawarł następujący passus:

„Przed podpisaniem umowy otrzymałem prospekt informacyjny, w którym wyszczególnione są planowane inwestycje w promieniu 1 km. Nie ma tam żadnej informacji aby w pobliżu miał powstać tak wielki park logistyczny. Czy nie powinienem wiedzieć o tym fakcie przed zakupem nieruchomości w tej okolicy? Czy prawo budowlane, a tym bardziej władze miasta nie powinny gwarantować mi dostępu do tej informacji ?”

Kontynuując ten wątek pozwany stwierdził:

Inwestor (...) wydał informację prasową dnia 1.12.2015r., a mój prospekt jest starszy. Może tu jest problem? Dla pewności dotarłem do prospektu z dnia 07.01.2016r. i tam również nie ma takiej informacji. Zastanawiam się czemu. Co jeszcze zastanawiające - inwestor (...) jest notowany na (...), więc powinien chyba wydać komunikat w tej sprawie. Na różnych portalach branżowych również pojawiają się wiadomości odnośnie tej inwestycji, cytowana jest treść komunikatu - jednak do samego komunikatu nie udało mi się dotrzeć.”

Następnie autor przedstawił, w jaki sposób ustalił dane działki, na której ma powstać park logistyczny i zobrazował jego lokalizację oraz wielkość w stosunku do osiedla (...) za pomocą odpowiednich planów. Ten fragment publikacji zakończony został stwierdzeniem:

„Współczuję kupującym rząd B4, których ogródki będą skierowane w stronę parku.”

Kolejna część rozpoczyna się od tekstu wydrukowanego powiększoną i pogrubioną czcionką, wielkimi literami:

„Informacje odnośnie dokładnej lokalizacji parku (...) właścicielem działki jest/był (...) spółki (...) – dewelopera budującego osiedle (...).”

Pozwany przedstawił, w jaki sposób udało mu się ustalić numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma powstać park logistyczny oraz ujawnił, że jako właściciel figurowała tam B. U. będąca współwłaścicielką spółki (...), która zbudowała osiedle (...). Wszystkie te informacje zostały udokumentowane w tekście poprzez odpowiednie odesłania do księgi wieczystej i krajowego rejestru sądowego, oraz poprzez zamieszczenie odpowiednich fragmentów tych dokumentów. Podsumowaniem tej części publikacji jest stwierdzenie:

„Właścicielka działki (...) (współwłaścicielka firmy (...), dewelopera budującego osiedle (...)) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży z firmą (...), która zamierza wybudować park logistyczny. Umowa została zawarta w lipcu 2014 roku, dokładnie 09.07.2014r.”

W kolejnym fragmencie pozwany wskazuje, że cztery miesiące po zawarciu wspomnianej umowy przedwstępnej, uchwałą Rady Miejskiej działka została przekwalifikowana, przy czym w opisie jej przeznaczenia pojawił się zapis – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², elektrownie fotowoltaiczne, po czym zadaje pytanie:

„Dlaczego nie ma przeznaczenia wyłącznie jako składy i magazyny skoro tą działkę już 4 miesiące wcześniej została podpisana umowa przedwstępna z inwestorem, który zajmuje się budową dużych parków logistycznych?”

W końcowej części publikacji autor napisał:

„Każdy może sobie sprawdzić plan zagospodarowania sąsiednich działek kupując nieruchomość na Srebrnej O., część z Państwa pewnie to sprawdziła. Jednak czytając mapkę lub uchwałę nie wynika jasno, że na całej działce powstanie uciążliwy park logistyczny, o czym najprawdopodobniej wiedziała firma (...) - właściciel działek, co mam nadzieję udało mi się udowodnić powyżej. Nie każdy z Państwa sprawdził te plany ale podejrzewam, że większość z Państwa

pytała się przedstawicieli firmy (...) - czy wiedzą, co będzie budowane na sąsiednich działkach. Ciekawe co wtedy słyszeliście.”

Następnie pozwany poruszył kwestię uciążliwości planowanej inwestycji odwołując się do dostępnej w internecie prognozy oddziaływania na środowisko, po czym zakończył swój tekst następująco:

„Kto zatem dopuścił, aby w okolicy obecnych wtedy domów przy ulicy (...) (np. osiedle (...)) w ogóle ustanowić tak uciążliwe tereny? Czy miasto w jakikolwiek sposób konsultowało to z mieszkańcami? Czemu jedną uchwałą ustanowiono właścicielowi działek tereny pod inwestycję parku logistycznego, a obok tereny mieszkalne, na których buduje osiedle? Czemu fakt planów budowy tak dużej inwestycji na terenie miasta nie jest podany do informacji publicznej? Czy radni poprzedniej kadencji byli świadomi tych faktów, kiedy przegłosowywali tą uchwałę? Czy mógł o tym nie wiedzieć Burmistrz Miasta, sprawujący kolejną kadencję? Jako ostatni fakt podam informację, że prezes firmy (...), był w latach 2010-2015 szefem doradców społecznych Pana Burmistrza. Kto w takim wypadku dopuścił do tego, że przyszli i obecni mieszkańcy miasta zastali nieświadomie wprowadzeni na taką "minę"? Ludzie kupujący mieszkania na osiedlu (...) i sąsiednich inwestycjach to w większości ludzie z małymi dziećmi. Co mają sobie pomyśleć o mieście, skoro na dzień dobry czeka ich tak niemila "niespodzianka"?”

Pod publikacją były zamieszczone wypowiedzi osób zainteresowanych, które już dzień po ukazaniu się tekstu zostały przeniesione na zamkniętą część forum, tzn. dostępną wyłącznie dla użytkowników zarejestrowanych. W dniu 26 stycznia 2016 roku pozwany zamieścił pod swoim tekstem odesłanie do oficjalnego stanowiska dewelopera odnośnie opublikowanych przez B. J. informacji. Tekst publikacji został zamieszczony również na facebooku.

Osoby, które zawierały wcześniej umowy zmierzające do zakupu domów na osiedlu (...), uzyskały pierwsze informacje na temat planowanego parku logistycznego z publikacji pozwanego. W ciągu kilku miesięcy po opublikowaniu tego tekstu co najmniej 12 klientów spółki (...) zrezygnowało z zakupu domów na tym osiedlu, podając jako przyczynę informacje zawarte w publikacji B. J. oraz towarzyszące jej komentarze zamieszczane przez mieszkańców osiedla i potencjalnych klientów na forum srebrnaostoja.pl. (...) takich decyzji była informacja, że w bliskiej odległości od osiedla mogły powstać duże magazyny, co było postrzegane jako potencjalne źródło uciążliwości dla mieszkańców. Gdyby informacja ta była dostępna wcześniej klienci, którzy zawarli umowy, nie zdecydowaliby się na zakup domu w tym miejscu.

Małżonkowie J. również rozważali wycofanie się z umowy zawartej ze spółką (...) po uzyskaniu informacji na temat projektowanej inwestycji, jednakże w ich przypadku było to o tyle kłopotliwe, że zaciągnęli kredyt na sfinansowanie części ceny zakupu oraz sprzedali swoje mieszkanie. Ostatecznie nie zdecydowali się więc na rezygnację z zakupu i już po ukazaniu się publikacji zawarli z deweloperem umowę przeniesienia własności.

Informacje opublikowane przez B. J., a odnoszące się stricte do planowanej budowy centrum logistycznego, jego lokalizacji, dostępności informacji na ten temat, osoby poprzedniego właściciela gruntu, na którym miała zostać zrealizowana ta inwestycja, faktu zawarcia przez tę osobę umowy przedwstępnej z firmą (...), stosunków własnościowych w spółce (...) oraz pełnienia przez ówczesnego prezesa spółki V. funkcji społecznego doradcy Burmistrza Miasta K. Ł. były zgodne z prawdą.

Nieścisłości dotyczyły jedynie tego, że odległość między granicą planowanego parku logistycznego a granicą osiedla (...) miała wynosić 100 metrów, a nie – jak napisał pozwany – 60 metrów.

Wskutek rezygnacji części klientów z zakupu domów na osiedlu (...) deweloper zwrócił niedoszłym nabywcom wpłacone przy zawieraniu umów środki. Przez kolejne miesiące 2016 roku spadło też zainteresowanie nabyciem domów na tym osiedlu. W związku z tym spółka (...) podjęła dodatkowe działania marketingowe w celu pozyskania nowych klientów, ponosząc nieplanowane wcześniej koszty. Ostatecznie do końca 2016 roku udało się sprzedać wszystkie wybudowane domy, niektóre po niższej cenie niż pierwotna, jednakże do tego czasu deweloper musiał

ponosić koszty ich utrzymania. Podjęto też działanie prewencyjne w celu uatrakcyjnienia osiedla poprzez obsadzenie jego granicy dodatkową roślinnością od strony planowanej budowy centrum logistycznego.

H. U. był współnikiem V. U. i współnicy spółki jawnej, uprawnionym do jej reprezentowania. H. U. dowiedział się o planowanej budowie hal przemysłowo-magazynowych na działce znajdującej się w pobliżu osiedla (...) już w sierpniu 2014 roku, ponieważ działka, na której miała powstać ta inwestycja była własnością jego żony, która w lipcu 2014 roku zawarła umowę przedwstępną z firmą (...). Pierwsza oficjalna informacja na temat tej inwestycji pojawiła się w styczniu 2015 roku na stronie internetowej Urzędu Miasta K.. Informacja na temat planowanej budowy zespołu magazynów na działce nr (...) przy ul. (...) w K. została po raz pierwszy zamieszczona w udostępnianym przez dewelopera kontrahentom prospekcie informacyjnym 15 lutego 2016 roku.

Na skutek publikacji zamieszczonej przez pozwanego w styczniu 2016 roku mieszkańcy osiedla (...) zaczęli podejmować działania prawne zmierzające do zablokowania inwestycji mającej powstać w ich sąsiedztwie. W efekcie do chwili obecnej kwestia jej realizacji nie została ostatecznie przesądzona, pierwotny inwestor wycofał się z transakcji, natomiast działka, na której inwestycja miała powstać nie została sprzedana przez B. U..

Dokonując oceny prawnej zgłoszonego roszczenia Sąd Okręgowy odwołał się do przepisów art. 24 § 1 k.c. oraz art. 415 k.c. w zw. z art. 24 § 2 k.c. i wskazał, że spółka prawa handlowego będąca osobą prawną jest także podmiotem dóbr osobistych podlegających analogicznej ochronie prawnej, jak ma to miejsce w przypadku osób fizycznych.

Mimo, że przepisy nie zawierają nawet przykładowego katalogu takich dóbr, przyjmuje się powszechnie, że takie wartości niematerialne, jak renoma, dobre imię czy reputacja stanowią dobra osobiste osoby prawnej.

Dla uzyskania ochrony na podstawie art. 24 k.c. wymagane jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

- zagrożenie dobra osobistego lub jego naruszenie cudzym działaniem,
- bezprawność działania zagrażającego dobru lub go naruszającego.

W kontekście pierwszej z nich sąd stwierdził, że działaniem pozwanego, które mogło zagrozić dobrom osobistym powoda lub je naruszyć nie było z pewnością samo ujawnienie informacji o inwestycji przemysłowej planowanej w pobliżu osiedla mieszkaniowego. Informacja taka nie ma bowiem żadnego związku ze sferą dóbr osobistych dewelopera.

Odmienne natomiast ocenić należało zawarte w publikacji B. J. sugestie odnoszące się do wiedzy posiadanej przez spółkę (...) na temat tych planów oraz do zatajenia tej informacji przed potencjalnymi nabywcami, wyrażające się w takich sformułowaniach, jak:

„Materiał jest obszerny, ale prosiłbym o cierpliwość i przeczytanie całości, z pewnością zainteresuje on w szczególności mieszkańców osiedla (...) – a dokładniej to, co ma powstać w odległości 60 m od granicy osiedla, o czym wiedział deweloper”, czy zestawione z hasłem reklamującym osiedle stwierdzenie: „Czyżby deweloper również nie wiedział o tej inwestycji?”, a także bardziej sugestywne stwierdzenie: „Jednak czytając mapkę lub uchwałę nie wynika jasno, że na całej działce powstanie uciążliwy park logistyczny, o czym najprawdopodobniej wiedziała firma (...) - właściciel działek, co mam nadzieję udało mi się udowodnić powyżej”. Za podobnie sugestywne sąd uznał stwierdzenie: „Nie każdy z Państwa sprawdził te plany, ale podejrzewam, że większość z Państwa pytała się przedstawicieli firmy (...) - czy wiedzą, co będzie budowane na sąsiednich działkach. Ciekawe co wtedy słyszeliście.”

Fragmety te, w ocenie Sądu Okręgowego, w sposób niezwykle sugestywny wskazują na podejrzenie, iż spółka (...) postępowała w sposób nieuczciwy zachwalając osiedle jako ciche i spokojne i nie udzielając informacji, a wręcz zatajając ją, o sąsiedztwie, które mogło być postrzegane przez przyszłych mieszkańców jako co najmniej potencjalnie kłopotliwe, a nawet uciążliwe.

W ocenie Sądu I instancji opublikowanie tych sugestii nie było bezprawne. Jak wynika z reakcji adresatów artykułu, problem poruszony przez pozwanego dotyczył istotnego kryterium, w oparciu o które potencjalni nabywcy podejmowali decyzje o zakupie domów na osiedlu wybudowanym przez pozwanego. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017 roku poz. 1468) deweloper ma obowiązek sporządzenia prospektu informacyjnego dotyczącego przedsięwzięcia deweloperskiego, który na podstawie art. 18 tej ustawy powinien zostać doręczony osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej. Zakres informacji, jaka powinna być zawarta w tym dokumencie wynika ze wzoru załączonego do ustawy. Z treści wynika, że powinny się tam znaleźć wszelkie publicznie dostępne informacje, na temat inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, bez względu na stopień zaawansowania realizacji takich planów, czy subiektywną ocenę samego dewelopera odnoszącą się do istotności takiej informacji. Z załączonych do sprawy dokumentów oraz zeznań świadków wynika jednoznacznie, że informacja na temat planowanej budowy centrum logistycznego nie znalazła się w prospekcie doręczanym klientom przez spółkę w 2015 roku, natomiast z zeznań H. U. wynika, że co najmniej od początku 2015 roku była ona dostępna w publicznych dokumentach i znana reprezentantowi spółki deweloperskiej. Zatem powód naruszył jeden z podstawowych obowiązków wobec swoich klientów, nie zamieszczając w odpowiednim czasie czytelnej informacji na temat planowanego parku logistycznego w prospekcie, zaś sugestie pozwanego, że do takiego naruszenia doszło, były w pełni uzasadnione.

Oznacza to, że pozwany działał w interesie publicznym nie tylko przedstawiając fakty ustalone zgodnie z rzeczywistością i w sposób rzetelny, ale także wyciągając z nich prawidłowe wnioski. Miał również prawo, jako jeden z klientów spółki, do krytyki jej postępowania, które nie tylko w jego subiektywnym odczuciu mogło nosić znamiona nieuczciwości, ale które obiektywnie rzecz biorąc uczciwe nie było.

Uznanie, że wspomniane działania pozwanego naruszające dobra osobiste powoda nie były bezprawne, skutkowało oddaleniem powództwa.

Odnośnie stwierdzenia, które miało pojawić się na forum dyskusyjnym osiedla, dotyczącego budowy przez powoda „domów z pudełek”, pozwany co prawda przyznał, że mógł użyć takiego określenia w dyskusji, krytykując fakt dokonanej w trakcie budowy zmiany technologii wykonania domu bez uzyskania akceptacji klienta. Sam fakt takiej zmiany nie jest sporny, zatem jego ujawnienie samo przez się nie stanowi naruszenia dóbr osobistych powoda. Powód nie przedstawił przy tym, treści tej wypowiedzi, co uniemożliwiało dokonanie oceny czy i w jakim zakresie mogła naruszać jego dobra. Samo określenie „domy z pudełek” nie musi oznaczać czegokolwiek obraźliwego, jeśli nie jest rozpatrywane w kontekście, w jakim zostało użyte. W tej sytuacji nie było podstaw do uznania, że użycie tych słów godziło w jakieś dobra osobiste powoda.

Niezależnie od uznania roszczenia o ochronę dóbr osobistych za bezpodstawne co do zasady, Sąd Okręgowy zaznaczył, że nawet przy odmiennej ocenie kwestii bezprawności sformułowań użytych przez B. J. pod adresem spółki (...), nie byłoby podstaw do uznania zasadności roszczenia odszkodowawczego, ponieważ powód nie udowodnił związku przyczynowo-skutkowego między tymi sformułowaniami, a poniesionymi kosztami czy doznanymi stratami, ujmowanymi jako szkoda. Wszelkie koszty dodatkowe, które wyniknęły z rezygnacji klientów, z którymi umowy zawarto wcześniej oraz brak nowych klientów, były następstwem ujawnienia informacji o planowanej inwestycji przemysłowej. Jak wspomniano zaś na wstępie samo ujawnienie tej informacji nie stanowiło działania naruszającego jakiegokolwiek dobra osobiste dewelopera. Powód nie udowodnił natomiast, aby odpływ klientów był przyczynowo powiązany z sugestią zawartą w publikacji pozwanego, że spółka wiedząc o kłopotliwej inwestycji nie poinformowała o tym potencjalnych nabywców.

O kosztach procesu sąd postanowił na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ł. zaskarżając go w całości.

Apelująca zarzuciła wyrokowi:

I. naruszenie przepisów postępowania w sposób mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i wybiórczą, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego i przyjęcie, że:

a. powód powziął wiedzę o planowanej inwestycji w postaci centrum logistycznego już w 2014 roku, podczas gdy z dowodów z zeznań świadków oraz z dokumentów wprost wynika, że wiedzę tę nabył dopiero w ostatnich dniach stycznia 2016 roku;

b. działania pozwanego nie miały charakteru bezprawnego, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że pozwany wprowadzał potencjalnych nabywców w błąd co do definitywnego charakteru planowanej inwestycji, zaniżał odległość inwestycji od osiedla domów (...) oraz wpływu ewentualnej inwestycji na to osiedle;

c. publikacja pozwanego nie miała charakteru bezprawnego, podczas gdy forma publikacji i zawarte w niej insynuacje nie mieszczą się w zasadach dozwolonej krytyki, stanowią zaś element działalności społecznej pozwanego;

d. działania pozwanego nie wynikały z prowadzonego przez niego i jego bliskich sporu politycznego z organami administracji K. i nie stanowiły części działalności politycznej pozwanego;

e. do odstępowania od umów zawieranych z powodem nie dochodziło na skutek działalności pozwanego, pomimo że przyczyna taka była wskazywana przez świadków;

f. wydatki poniesione przez powoda nie były przyczynowo powiązane z działalnością pozwanego, podczas gdy bezpośrednią przyczyną ich poniesienia były publikacje pozwanego;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

a. art. 17 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1468) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wykonanie obowiązku zamieszczenia w prospekcie informacyjnym wszelkich publicznie dostępnych informacji odnosi się również do aktualności zamieszczonej na prywatnej stronie internetowej spółki deweloperskiej;

b. art. 24 w związku z art. 43 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że publikacja pozwanego nie była bezprawna, gdyż pozwany działał w interesie publicznym oraz podawał informacje prawdziwe, pomimo że prawidłowa wykładnia wskazuje, że bezprawność publikacji pozwanego wynikała z formy publikacji oraz zawartych w niej insynuacji.

Powołując się na te zarzuty powódka wniosła o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji;

II. zasądzenie od pozwanego postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;

Apelacja powódki jako niezasadna podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności wypada odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, gdyż nie budzi wątpliwości, że oceny ewentualnych uchybień w zakresie stosowania prawa materialnego można dokonać jedynie w oparciu o prawidłowo określoną podstawę faktyczną sporu.

Wbrew zarzutom apelującej, nie doszło do uchybień Sądu pierwszej instancji na etapie postępowania dowodowego i oceny dowodów, a w konsekwencji konstruowania stanu faktycznego sprawy. Sąd Apelacyjny podziela zatem ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne.

Niezasadne są zatem wszystkie zastrzeżenia apelującej zgłoszone w ramach zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., zwłaszcza że zarzutowi temu nie towarzyszy zarzut błędu w ustaleniach przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia. Wskazać zaś należy, iż błąd ustaleń faktycznych sprawy jest właśnie konsekwencją naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów.

Podkreślić również należy, iż zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. byłby skuteczny tylko wówczas, gdyby apelujący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, to jest regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, LEX nr 172176). Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął to sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż dokonana przez sąd. Prawidłowe postawienie zarzutu z art. 233 § 1 k.p.c. wymaga zatem od skarżącego wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Nie jest nim inna ocena tych samych dowodów przeprowadzona przez skarżącego. Jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak również SN w wyroku z dn. 27.09.2002r, II CKN 817/00, O.: L.).

Stawiając zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. autor apelacji powinien zatem wyjaśnić, które dowody, w jakim zakresie i dlaczego, jego zdaniem, zostały przez Sąd Okręgowy ocenione z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji, które ustalenia faktyczne tego sądu są wadliwe i jakie powinny być ustalenia prawidłowe, ewentualnie jakich ustaleń zabrakło w zaskarżonym wyroku.

Tym wymogom apelacja strony powodowej nie sprostала. W istocie w ramach tego zarzutu apelująca kwestionuje tylko jeden element stanu faktycznego, a mianowicie ustalenie, kiedy powodowa spółka powzięła wiedzę o planowanej inwestycji w postaci centrum logistycznego. Odwołując się tutaj do zeznań świadków oraz dokumentów strona powodowa wskazuje, iż wiedzę taką powzięła w ostatnich dniach stycznia 2016 roku, a nie w 2014 roku, jak ustalił to sąd. Wprawdzie apelująca nie wskazuje na zeznania konkretnych świadków, ale można się domyślać, że chodzi o zeznania pracowników powodowej spółki (...), czy R. S., którzy podali, że o planowanej budowie centrum logistycznego dowiedzieli się w styczniu 2016 roku i to z informacji publikowanych w Internecie, a nawet na forum S..pl. (...) skarżąca całkowicie pomija zeznania świadka H. U., który w dacie realizacji inwestycji budowy domów i ich sprzedaży był prezesem zarządu (...) spółka jawna, czyli spółki realizującej inwestycję. Jeszcze w dacie wytoczenia powództwa świadek ten był prezesem zarządu komplementariusza reprezentującego powodową spółkę. Świadek ten zeznał, że o „budowie magazynów” dowiedział się w sierpniu 2014 roku. Dla wiedzy świadka w tym przedmiocie nie bez znaczenia pewnie pozostawała okoliczność, że właścicielem nieruchomości, na której powstać miało centrum logistyczne (według nomenklatury świadka „magazyny”), była B. U. jeden ze współników spółki deweloperskiej budującej osiedle domów S. O., a prywatnie żona świadka. Niekwestionowane jest ustalenie, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta została przez B. U. i spółkę (...), planującą budowę centrum logistycznego, w lipcu 2014 roku. Ponieważ w tamtym okresie H. U. był prezesem zarządu spółki deweloperskiej, jego wiedza w zakresie planowanych inwestycji w pobliżu działki, na której deweloper zamierzał wybudować domy, musi być równoznaczna z wiedzą samego dewelopera. Okoliczność, że wiedzą tą H. U. nie podzielił się z innymi pracownikami spółki obciąża wyłącznie spółkę. Nadto z zeznań tego samego świadka wynika, że już na początku 2015 roku informacja o planowanej budowie centrum logistycznego była dostępna w dokumentach publicznych.

W konsekwencji, ustalenie Sądu Okręgowego dotyczące momentu powzięcia przez poprzednika prawnego powódki wiedzy o planowanej inwestycji w postaci parku logistycznego było prawidłowe, a zarzut apelacji w tym zakresie jest chybiony. Podkreślić jeszcze należy, iż tak naprawdę nie występuje sprzeczność pomiędzy zeznaniami świadków A. P.

i R. S. a zeznaniami świadka H. U. w zakresie momentu uzyskania przez spółkę informacji o planowanej budowie na sąsiedniej nieruchomości. Świadcowie A. P. i R. S. rzeczywiście mogli uzyskać taką informację dopiero w 2016 roku, jednakże reprezentant spółki – prezes zarządu – wiedzą taką dysponował znacznie wcześniej. Oczywistym zaś jest, że liczy się stan wiedzy reprezentanta spółki, gdyż jest to równoznaczne z posiadaniem określonych informacji przez samą spółkę, a nie stan wiedzy jej szeregowych pracowników.

Poza powyższą kwestią, formułując zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca nie kwestionuje innych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji. Zarzuca wprawdzie sądowi, że nie uwzględnił motywów działania pozwanego, które miały charakter polityczny i wynikały ze sporu politycznego pozwanego i jego rodziny z władzami K., jednakże nie wskazuje w tym zakresie na jakiegokolwiek błędne ustalenia faktyczne, ani też na dowody, które zostały przez sąd pominięte lub niewłaściwie ocenione. Podkreślić należy, że owa sfera motywacyjna pozwanego, jeśli zdaniem powódki miała decydujące znaczenie dla powstania i zamieszenia na forum internetowym inkryminowanego tekstu, powinna być przedmiotem ustaleń przed sądem pierwszej instancji. Tymczasem strona powodowa w tej materii nie przejawiała żadnej inicjatywy dowodowej. Rzeczywiście zatem w ustaleniach Sądu Okręgowego brak jest stwierdzenia, że działania pozwanego motywowane były politycznie, jednakże nie jest to wynikiem naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów w zakresie zeznań stron, świadków, czy innych dowodów, lecz brakiem inicjatywy dowodowej powódki.

Pozostałe zarzuty podniesione w ramach pierwszej podstawy apelacyjnej nie dotyczą w ogóle błędów w ocenie materiału dowodowego. Kwestia nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że działania i publikacja pozwanego nie miały charakteru bezprawnego, nie jest związana z ustaleniem konkretnych faktów, lecz wiąże się z oceną prawną tych faktów. Jest to zatem kwestia błędnej oceny prawnej określonych ustaleń faktycznych, czyli kwestia wykładni prawa materialnego. Jeszcze raz należy podkreślić, iż zarzut dowolnej i wybiórczej oceny materiału dowodowego wiązać musi się z błędnymi ustaleniami faktycznymi sprawy lub brakiem określonych ustaleń, które pozostają istotne dla zakreślenia podstawy faktycznej zgłoszonego żądania. Tymczasem apelująca w ramach tego zarzutu – naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. – nie wskazuje, poza tym jednym omówionym wyżej przypadkiem, jakie to ustalenia faktyczne nie znajdują oparcia w przeprowadzonych dowodach lub jakich ustaleń zabrakło w zaskarżonym wyroku.

Podsumowując, ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Okręgowy nie przekracza ram określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Skarżąca nie wykazała ani pogwałcenia zasad logicznego rozumowania i właściwego kojarzenia faktów w ocenie dowodów dokonanej przez tenże sąd, ani też sprzeczności tego rozumowania z zasadami doświadczenia życiowego.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji poprawnie określił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia.

Apelacja powódki zawiera ponadto zarzuty naruszenia prawa materialnego, z których żaden z nich nie jest uzasadniony.

W pierwszej kolejności wypada odnieść się do zarzutu naruszenia przepisów art. 24 k.c. w związku z art. 43 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię wynikającą z błędnego przyjęcia, że działania pozwanego – jego publikacja i forma tej publikacji – nie były bezprawne.

Zgodzić należy się z Sądem Okręgowym, iż podane w publikacji pozwanego informacje o planowanej budowie centrum logistycznego w pobliżu osiedla domów budowanych przez powódkę, dostępności informacji na ten temat, osoby właściciela gruntu, na którym planowano budowę, zawarcia przez tę osobę umowy przedwstępnej sprzedaży działki, stosunków własnościowych u poprzednika powódki oraz pełnienia przez ówczesnego prezesa spółki deweloperskiej funkcji społecznego doradcy burmistrza K., były prawdziwe. Okoliczności tych nie kwestionuje zresztą sama skarżąca, przenosząc natomiast w apelacji akcent z faktu samego podania tych informacji na sposób ich przedstawienia, zwłaszcza w odniesieniu do planowanej budowy centrum logistycznego jako informacji „definitywnej” o budowie takiego centrum, podczas gdy była to jedynie inwestycja planowana, która zresztą w konsekwencji nie doszła do skutku. Do tej ostatniej kwestii Sąd Apelacyjny odniesie się w dalszej części rozważań, teraz wypada jeszcze wskazać, że pozwany jako potencjalny nabywca domu (osoba, która już wówczas zawarła umowę deweloperską) był niewątpliwie

zainteresowany najbliższym sąsiedztwem osiedla, na którym zamierzał zamieszkać. Nie ulega również kwestii, że w prospekcie informacyjnym dostępnym dla klientów dewelopera w 2015 roku nie była zamieszczona informacja o planowanej budowie centrum logistycznego w pobliżu osiedla (...).

Odnosząc się do obowiązku dewelopera wynikającego z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1468 ze zm.) dotyczącego sporządzenia prospektu informacyjnego danego przedsięwzięcia deweloperskiego, który zawierać musi m.in. plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek oraz informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach, apelująca bardzo szeroko rozwódzi się nad definicją „działki sąsiedniej”. Wywód ten – w kontekście przedmiotowej sprawy – jest całkowicie niezrozumiały i zbędny. Inwestycja, którą pozwany opisywał w inkryminowanej publikacji, miała bowiem mieć miejsce na nieruchomości graniczącej z nieruchomością, na której zlokalizowane było osiedle domów jednorodzinnych. Używając sformułowania samego pozwanego, była to inwestycja „za płotem” osiedla domów. Działka ta bez wątpienia była więc działką sąsiednią w rozumieniu przepisów powołanej ustawy, żadnej bliżej położonej działki niż działka granicząca z daną nieruchomością być nie może.

Odnosząc się jeszcze do obowiązku powódki podania w prospekcie informacyjnym informacji o planowanej inwestycji w postaci budowy centrum logistycznego, wskazać trzeba, iż – w świetle dokonanych ustaleń faktycznych – pierwsza oficjalna informacja na temat tej inwestycji pojawiła się w styczniu 2015 roku na stronie internetowej Urzędu Miasta K.. Stąd też uznać ją można było za informację publicznie dostępną, a w konsekwencji powinna zostać ona zamieszczona przez poprzednika powódki w prospekcie informacyjnym planowanej inwestycji budowy domów jednorodzinnych. Zwłaszcza, że jak wskazywał sąd, była to informacja szczególnie istotna dla potencjalnych nabywców domów jednorodzinnych. Inwestycja taka postrzegana bowiem była przez osoby rezygnujące z zakupu domu od powódki jako potencjalne źródło uciążliwości dla mieszkańców.

Sąd Okręgowy dokonał zatem prawidłowej wykładni przepisu art. 17 w związku z art. 18 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przyjmując, iż poprzednik prawny powodowej spółki uchybił obowiązkowi umieszczenia w prospekcie informacyjnym, dotyczącym przedsięwzięcia budowy osiedla domów (...), informacji o planowanej inwestycji na działce obok w postaci budowy dużego centrum logistycznego, choć dysponował wiedzą o planach budowy takiego centrum. Przypomnieć należy, iż wiedzą tą dysponował podmiot reprezentujący dewelopera, czyli prezes zarządu spółki i nie była to tylko wiedza prywatna wynikająca z okoliczności pozostawania w związku małżeńskim z właścicielką działki, na której powstać miała inwestycja, będącej przy tym współnikiem spółki deweloperskiej, ale również wiedza z informacji podanych na stronie internetowej urzędu miasta. Nie może zaś budzić wątpliwości, że stan wiedzy prezesa zarządu spółki jest równoznaczny z wiedzą samej spółki co do takiej inwestycji, nawet jeśli prezes zarządu nie przekazał tych informacji podległym pracownikom. Wbrew zatem twierdzeniom apelującej nie wypełniła ona modelowo obowiązku wynikającego z powołanego przepisu art. 17 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w związku z redagowaniem w 2015 roku treści prospektu informacyjnego przeznaczonego dla klientów.

Niezależnie od prawdziwości informacji podawanych przez pozwanego w publikacji na forum internetowym w dniu 24 stycznia 2016 roku wskazać należy, iż działania pozwanego mające na celu zdobycie tych informacji nie były bezprawne. Informacje te nie zostały bowiem pozyskane przez pozwanego w sposób niezgodny z prawem, lecz przy użyciu powszechnie dostępnych, w tym urzędowych, źródeł określonych danych. Podzielić należy zapatrywanie Sądu Okręgowego, że publikacja informacji o planowanej inwestycji przemysłowej w pobliżu osiedla mieszkaniowego nie stanowi działania naruszającego czy choćby zagrażającego dobrom osobistym powódki. Podobnie ocenić należy informacje dotyczące struktury właścicielskiej dewelopera, wskazania działki, na której planowana była budowa,

czy informacje o właścicielce tejże działki i zawarciu przez nią przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości. Informacje te nie miały żadnego związku ze sferą jakichkolwiek dóbr osobistych dewelopera.

Jedyna nieścisłość wypowiedzi pozwanego dotycząca planowanej inwestycji na sąsiedniej nieruchomości dotyczyła odległości pomiędzy planowanymi magazynami a granicą działki, na której zlokalizowane było osiedle mieszkaniowe. Odległość ta bowiem wynosić miała 100 metrów, a nie – jak wskazał pozwany – 60 metrów od granicy osiedla. Wskazać jednak należy na niewielkie znaczenie tejże nieścisłości, którą zresztą pozwany wyjaśnił, a wynikała ona z przyjętej przez niego metody liczenia tej odległości na podstawie dostępnych danych.

Całkowicie nieuprawniony pozostaje zarzut apelującej dotyczący nieuwzględnienia przez sąd motywów działania pozwanego, które to motywy przesądzać miały o naruszeniu dóbr osobistych powódki. Działanie pozwanego miało być bowiem motywowane politycznie czy społeczno-politycznie i wynikać z jego konfliktu z władzami K., w który to konflikt pozwany wmieszał powódkę, doprowadzając ją do utraty renomy i związanej z tym utraty klientów. Zdaniem apelującej, stała się ona „ofiarą” owej działalności społeczno-politycznej pozwanego. Jak wskazano we wcześniejszych rozważaniach, strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby działanie pozwanego podyktowane było jego działalnością polityczną, czy społeczno-polityczną. W tym kierunku postępowanie dowodowe w ogóle nie było prowadzone, a zatem nie sposób zarzucać sądowi, że nie uwzględnił jakiś niewłaściwych zamiarów, które towarzyszyły pozwanemu przy publikacji zarzucanego tekstu. Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż nawet działania motywowane jakimiś pobudkami politycznymi nie muszą stanowić działań bezprawnych ani naruszających dobra osobiste innych podmiotów. Powódka nawet nie wskazała, w jaki sposób ta rzekoma motywacja polityczna pozwanego miała naruszać jej dobra osobiste, nie mówiąc już o tym, że nie wyjaśniła, jak rzekoma działalność społeczna pozwanego miała negatywnie oddziaływać na renomę i dobre imię powódki.

Sąd Apelacyjny nie podziela również stanowiska skarżącej co do tego, że forma i sposób przedstawienia wypowiedzi przez pozwanego miały charakter bezprawny.

Bezprawności takiej nie sposób dopatrzeć się w formie wypowiedzi. Pozwany swoje ustalenia zawarł bowiem w tekście opublikowanym na forum internetowym, w tekście tym nie sposób znaleźć jakichkolwiek sformułowań o charakterze ośmieszającym czy znieważającym dewelopera. Znaczna część wypowiedzi to pozyskane przez pozwanego informacje o planowanej budowie centrum logistycznego, jego lokalizacji, właścicielu nieruchomości, na której centrum ma powstać i jego związkach z powodową spółką. Trudno dopatrzeć się w tych wypowiedziach napastliwości, osobistych animozji czy prób ośmieszenia lub wręcz zniszczenia dewelopera, o czym wspomina autor apelacji. Oczywiście oprócz wypowiedzi o charakterze czysto informacyjnym w tekście znalazły się też pewne oceny pozwanego dotyczące rzetelności czy uczciwości postępowania dewelopera wobec potencjalnych klientów, jednakże oceny te nie mogą być uznane za bezprawne. Dla oceny bezprawności zachowania pozwanego w tym zakresie podstawowe znaczenie ma bowiem, wykazane przez niego w toku postępowania, co najmniej nielojalne zachowanie dewelopera, który posiadając wiedzę o planowanej inwestycji na sąsiedniej działce mogącej mieć istotne znaczenie w procesie podejmowania decyzji przez potencjalnych nabywców domów, nie informował tychże nabywców o takiej inwestycji. Wzmianki o takiej inwestycji nie uczyniono ani w prospekcie informacyjnym, ani pracownicy powódki nie informowali o takich planach w odniesieniu do sąsiedniej nieruchomości. Podzielić należy zatem pogląd Sądu Okręgowego, że w swej publikacji B. J. podał informacje prawdziwe i z zestawienia określonych faktów wyciągnął prawidłowe wnioski. Dopuszczalna była również przedstawiona przez pozwanego krytyka postępowania poprzednika prawnego powodowej spółki, które to postępowanie nie było lojalne wobec klientów dewelopera. Poza ich wiedzą pozostawiało bowiem istotną informację o planowanym najbliższym sąsiedztwie. Działanie pozwanego – krytykującego dewelopera – nie było działaniem wyłącznie w jego interesie (pozwany mimo tych zastrzeżeń ostatecznie zdecydował się kupić dom), ale również działaniem w interesie społecznym. Jak bowiem wykazano w toku procesu, informacja o planowanej budowie centrum logistycznego miała podstawowe znaczenia dla wyboru oferty powódki, dużo większe niż podawane w prospekcie informacje o planowanej budowie węzła do trasy S-14, infrastruktury tramwajowej czy budowie stadionu miejskiego w promieniu 1 kilometra od osiedla. Uzyskana przez klientów dewelopera informacja o budowie parku logistycznego tuż

za granicą działki skłoniła bowiem kilkunastu z nich do rezygnacji z zakupu domu i wycofania się z umów zawartych z deweloperem.

Odnosząc się wreszcie do akcentowanego w apelacji wprowadzania przez pozwanego w błąd potencjalnych i aktualnych nabywców domów co do definitywnego charakteru planowanej inwestycji na sąsiedniej działce, wskazać trzeba na nieuprawnione posługiwanie się przez apelującą tym argumentem. Zgodzić można się tylko z jedną tezą apelacji, a mianowicie z tym, że do budowy centrum logistycznego nie doszło, gdyż spółka logistyczna ostatecznie wycofała się z tej inwestycji i żaden inny podmiot nie zdecydował się na realizację takiej inwestycji. Z okoliczności tej nie można jednak wyciągać wniosków prezentowanych w apelacji co do bezpodstawnego przedstawiania tej inwestycji jako inwestycji pewnej, podczas gdy w rzeczywistości były to bliżej niesprecyzowane plany. Apelująca całkowicie pomija ustaloną przez Sąd Okręgowy okoliczność, że do realizacji planów związanych z budową parku logistycznego nie doszło na skutek działań prawnych podjętych przez mieszkańców osiedla (...). Brak realizacji tej inwestycji nie wynikał zatem z jej „niezaplanowania” czy jedynie „ogólnych” planów, jak przekonuje strona powodowa, lecz z kroków prawnych podjętych przez właścicieli nieruchomości sąsiednich, które doprowadziły do wstrzymania realizacji inwestycji już na bardzo wczesnym jej etapie.

W kontekście roszczenia zgłoszonego przez powódkę Sąd Apelacyjny chciałby zwrócić uwagę na jeszcze jeden aspekt sprawy, którego nie akcentował Sąd Okręgowy i który umknął również stronom postępowania. Mianowicie, strona powodowa przyjmuje, że bezprawność działania pozwanego przejawia się m.in. w przedstawieniu informacji o inwestycji w postaci budowy centrum logistycznego jako inwestycji definitywnej wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy i upatruje naruszenia swych dóbr osobistych w sugerowaniu nielojalnego działania powodowej spółki polegającego na zatajeniu przed nabywcami informacji o takiej bliżej nieokreślonej inwestycji. Tymczasem reprezentant powódki w toku niniejszego procesu wskazywał, iż powódka (jej poprzednik prawny) sama wystąpiła o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie terenu, na którym było realizowane m.in. osiedle (...), pod usługi, przemysł i nieuciążliwy handel, argumentując to potrzebą stworzenia bariery akustycznej przed hałasem z drogi (...). Co więcej, H. U. (wówczas prezes zarządu) podawał, że takie centrum logistyczne będzie służyło wytlumieniu hałasu, dlatego nie przeciwdziałał jego budowie. Z wypowiedzi reprezentanta powodowej spółki wynikało więc, że centrum logistyczne na sąsiedniej działce stanowiło atut dla budowy osiedla domów, miało je bowiem chronić przed hałasem płynącym z planowanej drogi (...). Skoro zatem centrum logistyczne było w istocie walorem a nie wadą sąsiedztwa osiedla domów jednorodzinnych, informacja o jego budowie, jak również sugestie pozwanego, że powódka o niej widziała, nie powinny w żaden sposób oddziaływać negatywnie na sferę dóbr osobistych powodowej spółki. Poinformowanie o jakimś walorze, atucie sąsiedztwa nie może przecież stanowić informacji naruszającej dobra osobiste.

Wobec przyjęcia, że działanie pozwanego nie było bezprawne i nie naruszało dóbr osobistych poprzedniczki prawnej pozwanego, bezprzedmiotowe są rozważania dotyczące związku przyczynowego pomiędzy działaniami pozwanego, a szkodą powstałą po stronie dewelopera wskutek rezygnacji z zakupu domów przez potencjalnych klientów. Wobec niespełnienia przesłanek odpowiedzialności opartej na przepisie art. 24 k.c., pozwany nie może również odpowiadać za ewentualne wyższe koszty poniesione przez powódkę na zagospodarowanie terenu, zachęcenie klientów do zakupu domów czy straty wynikłe z niższej ceny sprzedaży.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Ł. jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c., zasądając od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne w kwocie 4.590 zł.

J. J. (2) M. A. B.