

**Sygn. akt I C 308/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie: SSO Sławomir Urbaniak

SSO Aneta Fiałkowska-Sobczyk

SSO Dominika Romanowska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2014 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. W.

przeciwko (...) Sp. Z o.o. w K.

o zapłatę w postępowaniu grupowym

postanawia:

odrzuć pozew.

I C 308/14

## UZASADNIENIE

Powódka D. W. będąca reprezentantem grupy w rozumieniu ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, wniosła o zasądzenie od pozwanego (...)sp. z o.o.:

- w ramach podgrupy A, na rzecz:

a. S. R. oraz T. R. solidarnie kwoty 20.800 zł wraz

z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

b. P. R. kwoty 20.800 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi

od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

c. S. O. oraz A. O. solidarnie kwoty

20.800 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia

zapłaty,

d. A. W. oraz B. W. solidarnie kwoty 20.800 zł wraz

z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

e. M. Ż., T. Ż. oraz T.

Ż. solidarnie kwoty 20.800 zł wraz z ustawowym odsetkami

liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty;

- w ramach podgrupy B, na rzecz:

a. P. B. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

b. W. C. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

c. J. C. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

d. E. D. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013r. do dnia zapłaty,

e. M. K. (1) kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

f M. K. (2) kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

g. G. K. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

h. P. K. oraz J. K. solidarnie kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

i . E. W. oraz W. W. (1) solidarnie kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

j. J. P. (1) oraz J. P. (2) solidarnie kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

k. M. S. oraz J. S. solidarnie kwoty 21.600zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

l. D. S. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

m. Z. T. (1) kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

n. M. W. (1) kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi

od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

o. P. W. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia

17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

p. D. W. kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od

dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

r. M. W. (2) oraz W. W. (2) solidarnie kwoty 21.600 zł

wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

s. M. W. (3) kwoty 21.600 zł wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od

dnia 17.12.2013 r. do dnia zapłaty,

- tj. łącznie kwoty 492.800 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka reprezentująca grupę wskazała, że powodowie zawarli z pozwanym przedwstępne umowy sprzedaży, na podstawie których pozwany „(...)” sp. z o.o. zobowiązał się m.in. do wybudowania budynków (...) przy ulicy (...) we W., ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności tych lokali na kupujących, w zamian za co kupujący zobowiązali się do zapłaty ceny. Kupujący uiszczyli ceny poszczególnych lokali. Termin wybudowania budynku (...) określono na dzień 15.07.2007r., a budynku (...) oraz (...) na dzień 31.01.2008r. W przypadku zwłoki w zakończeniu budowy w stosunku do przewidywanego terminu, pozwany zobowiązał się do zapłaty kupującym kary umownej w wysokości 400 zł lub 600 zł za pełny miesiąc zwłoki. Po stronie pozwanego doszło do zwłoki w wybudowaniu ww. budynków. Zgodnie z datą złożenia odpowiadających wymogom formalnym wniosków o pozwolenie na użytkowanie poszczególnych budynków, przyjąć należy, że budowa budynku (...) zakończyła się w dniu 27.08.2012r., budynku (...) zakończyła się w dniu 29.06.2012r., a budynku (...) zakończyła się w dniu 02.08.2012r. Pozwany w datach wynikających z umów przedwstępnych nie spełnił wymogów albowiem wykonane przez niego roboty nie były zgodne z pierwotnym projektem budowlanym, a więc nie były w sensie prawnym zakończone. W ocenie powodów to pozwany ponosi odpowiedzialność za zwłokę w zakończeniu budowy w stosunku do przewidywanego terminu co wynika z treści orzeczeń organów administracji wydanych w trakcie trwania budowy zespołu budynków mieszkalnych przy ul. (...) we W.. Powodowie wskazują tu na postanowienie z dnia 30.04.2008r., w którym (...) Inspektor Nadzoru dla miasta W., wstrzymał roboty budowlane, następstwem czego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję z dnia 17.06.2008r. nakładającą na pozwanego obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego, obejmującego zespół budynków wielorodzinnych (...) wraz z elementami zagospodarowania terenu. Kolejną decyzją z dnia 20.04.2009r., (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla W. nakazał pozwanemu zaniechanie dalszych robót budowlanych związanych z budową budynku (...) i budynku (...) oraz rozbiórkę budynku (...) i budynku (...). Decyzja ta została uchylona przez organ nadrzędny i przy ponownym rozpoznaniu sprawy zobowiązano pozwanego do przedłożenia projektu budowlanego zastępczego. Po spełnieniu tych wymagań (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla W. udzielił pozwanemu pozwolenia na wznowienie robót budowlanych budynków (...). Jednakże w odniesieniu do budynku (...) stwierdzono, że budynek jest realizowany w sposób sprzeczny z przepisami, a w stosunku do budynku (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył obowiązek dostarczenia dodatkowych dokumentów. W toku oględzin ustalono również, że zagospodarowanie terenu wokół budynku (...) oraz roboty przeprowadzone w poziomie piwnic zrealizowano odmiennie niż w zatwierdzonym projekcie budowlanym zamiennym. W postanowieniu z dnia 26.07.2011 r., jak i postanowieniu z dnia 18.08.2011r. wskazano, że roboty budowlane prowadzone przez pozwanego w sposób istotny odbiegają od przepisów oraz zatwierzonego projektu zamiennego. W dniu 17.01.2012r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. wydał decyzję nakładającą na pozwanego obowiązek sporządzenia projektu budowlanego zamiennego. Ostatecznie decyzją nr (...) z dnia 25.04.2012r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego W. zatwierdził projekt budowlany zamienny zespołu

budynków wielorodzinnych (...) oraz nałożył na pozwanego obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Z przedstawionego stanu faktycznego, zdaniem

powódki, wynika, że budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...) we W. realizowana była w sposób istotnie odbiegający od warunków określonych w pozwoleniu na budowę oraz odbiegający od wymogów budowlanych. W rezultacie pozwany wdał się w szereg postępowań administracyjnych, zobowiązany był do przedłożenia kilku projektów budowlanych oraz był zobowiązany do uwzględnienia sposobu realizacji budowy przez organ nadzoru budowlanego. W tym stanie rzeczy uznać należy, że ponosi pełną odpowiedzialność za zwłokę w zakończeniu budowy, skutkującą obowiązkiem zapłaty kar umownych na rzecz członków grupy, którzy przystąpili do pozwu.

W odpowiedzi na pozew pozwany „(...)” sp. z o.o.wniósł o odrzucenie pozwu grupowego. W pierwszej kolejności wskazał, że pozew nie zawiera wniosku o rozpoznanie sprawy w postępowaniu grupowym, który wobec treści art. 6 ust. 1 pkt 1 o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym jest konieczny, aby sprawa została w takim postępowaniu rozpoznana. Przede wszystkim jednak pozwany wniósł o odrzucenie pozwu, gdyż dochodzone pozwem roszczenia nie nadają się do rozpoznania w trybie dochodzenia roszczeń w postępowaniu grupowym. Podał, że wbrew twierdzeniom pozwu - zgłoszone roszczenia nie są oparte ani na tej samej, ani na takiej S.podstawie faktycznej. Pozwany wskazał, że powódka- reprezentantka grupy - opierała się na wybiórczym materiale dowodowym z przebiegu postępowania administracyjnego i nie dostrzegła, że podstawa faktyczna roszczeń jest różna – budowa budynków została zakończona w innych terminach, a w odniesieniu do poszczególnych budynków toczyło się kilka różnych postępowań administracyjnych, które miały różny przebieg. Tym samym nie można uznać, że roszczenia poszczególnych klientów są oparte na tej samej lub na takiej samej podstawie faktycznej. Wskazani przez powoda członkowie grupy to klienci pozwanej, którzy kupili lokale mieszkalne:

- w budynku (...) (klienci wymienieni w podgrupie A),
- w budynku (...) (klienci wymienieni w podgrupie B ,z wyłączeniem Z. T. (1)),
- w budynku (...) ( klient wymieniony w podgrupie B).

Budynki (...)i (...)zostały wykonane zgodnie z projektami pierwotnymi. Tak samo zostało wykonane oświetlenie terenu całej inwestycji. Inczej było w stosunku do budynków(...)i (...). Budynek (...)został wykonany zgodnie z projektem pierwotnym, jednak już po jego wybudowaniu zostało ujawnione przez wykonawcę inwestycji, iż na skutek omyłki geodety działającego na jego zlecenie nastąpiło nieznaczne przesunięcie budynku (...)w stosunku do zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu. Następstwem w/w omyłki geodety była konieczność przeprowadzenia postępowania naprawczego, celem zatwierdzenia zaistniałej zmiany zagospodarowania terenu. Postępowanie naprawcze, toczyło się również wobec budynku (...), jednak zarzuty (...)okazały się bezpodstawne. Z kolei budynek (...)został wykonany z nieistotnymi odstępstwami od projektu pierwotnego a pomimo tego (...)wydał pozwolenie na użytkowanie dla tego budynku. Ostatecznie Prezydent Miasta W.wydał w 2009 r. dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku (...)i (...)tj. m.in. dla powoda Z. T. (1)- zaświadczenia o samodzielności lokali, co umożliwiło wykonanie przez pozwaną zobowiązań z umów przedwstępnych poprzez zawarcie umów przyrzeczonych. Przy wydaniu takich zaświadczeń organ ten nie żądał od pozwanej wykazania, że budynki te posiadają pozwolenia na użytkowanie. Natomiast w stosunku do lokali zlokalizowanych w budynkach (...)i (...)wniosek pozwanego został pozostawiony bez rozpoznania.Pozwana przedstawiła wszystkie żądane przez Prezydenta W.dokumenty za wyjątkiem pozwolenia na użytkowanie, którego przedstawić nie mogła, gdyż (...)prowadził nadal postępowanie administracyjne. (...)stał na stanowisku, że pozwolenia na użytkowanie nie mogą zostać wydane wcześniej niż po zakończeniu postępowania naprawczego. Brak możliwości przedstawienia przez pozwaną powyższej decyzji spowodował pozostawienie jej wniosku o wydanie zaświadczeń bez rozpoznania. Uniemożliwiło to pozwanej rozpoczęcie zawierania umów przyrzeczonych dotyczących budynku (...)i (...). Z przedstawienia faktów zdaniem pozwanego wynika, że stan faktyczny, na którym powodowie opierają swoje roszczenia różni się w odniesieniu do każdego z budynków i dlatego pozew nie może być rozpoznany w postępowaniu grupowym.

### **Sąd zważył co następuje:**

Pozew podlegał odrzuceniu.

Powódka dochodziła w postępowaniu grupowym zasądzenia na rzecz poszczególnych osób, które zostały wskazane w pozwie i podzielone na podgrupy, zapłaty wskazanych w petitum pozwu kwot podając, że źródłem roszczeń przeciwko pozwanemu (...)sp. z o.o. jest zwłoka w wydaniu lokali w stosunku do terminów zastrzeżonych w umowach przedwstępnych zawartych przez powodów z pozwanym. W związku z powstałym opóźnieniem w ocenie powódki i osób które reprezentuje powstało roszczenie o zapłatę należności z tytułu kar umownych w związku z zastrzeżeniem zapłaty takich kar w przedmiotowych umowach zawartych z pozwanym.

Zgodnie z art. 1 ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym ( Dz. U. z dnia 18 stycznia 2010r. Dz.U. 2010.7.44.) postępowanie grupowe jest sądowym postępowaniem cywilnym, w którym roszczenia jednego rodzaju są dochodzone przez co najmniej dziesięć osób. Roszczenia wszystkich tych osób muszą być oparte na tej samej lub takiej samej podstawie faktycznej (ust.1). Ustawa ma zastosowanie w sprawach o roszczenie konsumentów, z tytułu odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny oraz z tytułu czynów niedozwolonych, z wyjątkiem roszczeń o ochronę dóbr osobistych. Art. 2 tej ustawy stanowi natomiast, że postępowanie grupowe w sprawach o roszczenia pieniężne jest dopuszczalne tylko wtedy gdy wysokość roszczenia każdego członka została ujednolicona - przy uwzględnieniu wspólnych okoliczności sprawy - w podgrupach liczących co najmniej 2 osoby. Z przepisów tych wynika zatem, że tylko wspólność podstawy dochodzonych roszczeń uzasadnia możliwość połączenia roszczeń w jednym postępowaniu grupowym. Celem postępowania grupowego jest kumulacja roszczeń wielu osób, które poniosły podobną szkodę w wyniku jednego zdarzenia, w jednym postępowaniu. Podmioty z grupy cechuje określona więź o charakterze podmiotowym i przedmiotowym. Więź podmiotowa dotyczy osób z grupy, które zostały poszkodowane wskutek jednego zachowania sprawcy. Osoby te dochodzą w postępowaniu grupowym roszczeń od jednego podmiotu (naruszyciela). Natomiast wspólność przedmiotowa jest związana z rodzajem naruszenia, które sprawia, że uzasadnione i możliwe jest wspólne dochodzenie roszczeń przez grupę. Więź istniejąca pomiędzy członkami grupy musi być oparta na tej samej lub takiej samej podstawie faktycznej. Roszczenia oparte na jednakowej podstawie faktycznej to roszczenia, których podstawę stanowi taka sama podstawa faktyczna (przesłanka sensu stricto) lub roszczenia, których istotne okoliczności faktyczne są wspólne (przesłanka sensu largo). Wskazany warunek oznacza, że sytuacja prawna lub faktyczna członków grupy musi być jednakowa. Oczywiście mogą istnieć nieznaczące różnice pomiędzy indywidualnymi podstawami roszczeń, jednak niezbędne jest, aby istotne okoliczności faktyczne uzasadniały żądanie wspólne dla wszystkich roszczeń.

Nie ulega wątpliwości, że zasadnicze przesłanki wymienione w art 1 ust 1. ustawy zostały spełnione. Wytoczone powództwo obejmowało roszczenia jednego rodzaju i dochodzone było przez grupę liczącą więcej niż 10 osób. Spełnione zostały też niewątpliwie przesłanki wymienione w art. 2 tj. wysokość roszczenia każdego członka została ujednolicona w odpowiednich podgrupach. Kolejną okolicznością istotną była kwestia czy roszczenia te oparte są na tej samej lub takiej samej podstawie faktycznej. Strona powodowa wskazywała, że takimi wspólnymi okolicznościami, które jej zdaniem należy „wyciągnąć przed nawias” są: zastrzeżenie w jednakowym brzmieniu kary umownej w przedwstępnych umowach sprzedaży, fakt nabycia lokali mieszkalnych w drodze umów w formie aktu notarialnego oraz zwłoka w zakończeniu budowy wynikająca z faktu, że pozwana nie wykonała robót budowlanych zgodnie z projektem wobec czego prowadzone roboty budowlane nie zostały zakończone w terminie przewidzianym w umowie. W ocenie Sądu istotnie te okoliczności były analogiczne i ta kwestia w zasadzie nie była sporna między stronami. Sporne było natomiast to czy roszczenia te oparte są na tej samej lub takiej samej podstawie faktycznej. Należy bowiem wskazać, że różna była podstawa poszczególnych roszczeń i zdarzeń związanych z opóźnieniem zakończenia prowadzenia robót prowadzących do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, które powodowały, że zdaniem Sądu, nie można mówić o tej samej lub nawet takiej samej podstawie faktycznej. Mieliśmy

bowiem do czynienia z trzema odrębnymi budynkami (...)w których powodowie zakupili swoje lokale mieszkalne. Opóźnienia w realizacji procesu budowlanego w każdym z tych budynków były spowodowane odmiennymi okolicznościami, co wynika z uzasadnienia pozwu, przedstawionych wraz z pozwem dokumentów, jak i okoliczności

wskazanych i udokumentowanych w odpowiedzi na pozew. Zdaniem Sądu mieliśmy do czynienia z zarzucanymi błędami projektowymi i wykonawczymi, które były zróżnicowane w przypadku tych trzech budowli, jak i też opóźnienie w realizacji procesu budowlanego w stosunku do niektórych lokali spowodowane było jedynie kwestiami formalno-prawnymi. Niewątpliwie w toku postępowania administracyjnego, które miało istotne znaczenia dla przebiegu procesu inwestycyjnego i terminu, w którym prace zostały zakończone, zapadały decyzje, które były wydawane tak w stosunku do wszystkich budynków, jak i co do niektórych z nich. Przykładowo, w postanowieniu z dnia 30.04.2008r. i 17.06.2008 r., wstrzymano wszystkie roboty budowlane i nałożono na pozwanego obowiązek przedstawienia projektu zamiennego obejmującego zespół budynków (...). Kolejną decyzją z 20.04.2009r. (...)Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał zaniechania robót w budynkach (...)i (...)oraz rozbiórkę budynków (...)i(...), a na skutek zmiany tej decyzji udzielił pozwolenia na wznowienie robót w budynkach (...). Budynki(...)i(...)zostały ostatecznie wykonane zgodnie z projektem pierwotnym. Budynek (...)wykonywany z niewielkimi odstępstwami od projektu pierwotnego, natomiast w stosunku do budynku(...)w procesie administracyjnym stwierdzono, że roboty prowadzone były w sposób sprzeczny z przepisami. Ujawniono bowiem błędy wykonawcze w związku z czym wszczęte zostało postępowanie naprawcze. Postępowanie naprawcze prowadzone było też w stosunku do realizacji robót budowlanych w budynku (...). Prowadzone w stosunku do poszczególnych budynków postępowania administracyjne miały odmienny przebieg i podstawy zarówno faktyczne jak i prawne. Ostatecznie w 2009 r. wydane zostały - w zastrzeżonym w umowie terminie- zaświadczenia o samodzielności w stosunku do lokali w budynku (...)i (...) (tj. obejmującym roszczenie powoda Z. T.), niemniej jednak bez uprzedniego uzyskania pozwolenia na użytkowanie tych lokali. Natomiast w stosunku do lokali w budynku (...)i (...), w związku z prowadzonym i nie zakończonym postępowaniem naprawczym, decyzje o pozwoleniu na użytkowanie, następnie o samodzielności lokali wydane zostały z opóźnieniem. Ostatecznie mieliśmy więc do czynienia z innymi terminami zakończenia tych robót, przynajmniej od strony formalnej. Zakończenie budowy budynku (...)wyznaczono na dzień 15.08.2007r. a wniosek o pozwolenie na użytkowanie pozwany złożył w dniu 27.08.2012r., a więc 60 miesięcy po terminie określonym w umowie. Zakończenie budowy budynku(...)wyznaczono na dzień 31.01.2008r. a wniosek o pozwolenie na użytkowanie złożono w dniu 29.06.2012r., a więc 52 miesiące po terminie określonym w umowie. Zakończenie budowy budynku (...) wyznaczono na dzień 31.01.2008r. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie złożono w dniu 02.08.2012r., a więc 54 miesiące po terminie określonym w umowie

Zdaniem Sądu te wszystkie okoliczności powodują, że mieliśmy do czynienia z tak dalece idącym zróżnicowaniem podstaw faktycznych tych roszczeń, iż rozpoznanie tej sprawy w postępowaniu grupowym nie jest możliwe.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia.