

Sygn. akt I C 1688/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2014 r..

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Aneta Fiałkowska - Sobczyk

Sędziowie: SO Sławomir Urbaniak

SO Adam Maciński

Protokolant : Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. W. jako reprezentanta grupy

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) K.” Spółce komandytowo – akcyjnej siedzibą we W.

o zapłatę

postanawia

I. rozpoznać sprawę w postępowaniu grupowym;

II. nakazać powodowi – reprezentantowi grupy - złożenie do depozytu sądowego kaucji w kwocie 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście zł) na zabezpieczenie kosztów procesu strony pozwanej, w terminie 1 (jednego) miesiąca, pod rygorem odrzucenia pozwu.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I C 1688/13

UZASADNIENIE

Powód K. W. – działając jako reprezentant grupy, w imieniu własnym i na rzecz wszystkich członków grupy, a mianowicie: K. i J. W., K. Ż. i P. R., J. J., M. C. i M. K., A. S. i J. U., M. M. (1) (poprzednio T.), S. i Z. J., R. i K. C., A. K. i T. S., A. i M. M. (2), T., H. i M. T. oraz A. i P. W. – w pozwie przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) K.” Spółce komandytowo – akcyjnej siedzibą we W., wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty 203 862 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następującego po podpisaniu aktów notarialnych przenoszących własność lokali, to jest:

- a) od dnia 28 lipca 2010 r. i od kwoty 22 031,39 zł dla K. i J. W.,
- b) od dnia 31 lipca 2010 r. i od kwoty 11 677,73 zł dla K. Ż. i P. R.,
- c) od dnia 7 sierpnia 2010 r. i od kwoty 15 407,95 zł dla J. J.,
- d) od dnia 29 lipca 2010 r. i od kwoty 22 031,39 zł dla M. C. i M. K.,

- e) od dnia 24 lipca 2010 r. i od kwoty 11 677,73 zł dla A. S. i J. U.,
 - f) od dnia 16 lipca 2010 r. i od kwoty 15 552,80 zł dla M. M. (1) (poprzednio T.),
 - g) od dnia 28 sierpnia 2010 r. i od kwoty 13 486,75 zł dla S. i Z. J.,
 - h) od dnia 4 sierpnia 2010 r. i od kwoty 23 773,89 zł dla R. i K. C.,
 - i) od dnia 28 lipca 2010 r. i od kwoty 15 407,95 zł dla A. K. i T. S.,
 - j) od dnia 17 sierpnia 2010 r. i od kwoty 13 486,75 zł dla A. i M. M. (2),
 - k) od dnia 21 września 2010 r. i od kwoty 23 773,89 zł dla T., H. i M. T.,
 - l) od dnia 4 września 2010 r. i od kwoty 15 552,80 zł dla A. i P. W.
- do dnia zapłaty.

Powód wniósł w pozwie o rozpoznanie sprawy w postępowaniu grupowym w trybie ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym.

W uzasadnieniu pozwu, powód podniósł, że wniosek o rozpoznanie sprawy w postępowaniu grupowym, uzasadniony jest okolicznościami sprawy, o których mowa w pozwie, który dotyczy roszczeń pieniężnych członków grupy liczącej co najmniej 10 osób, opartych na żądaniu zapłaty wynikającym ze stosunków zobowiązaniowych (umów kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego) zawieranych przez członków grupy ze stroną pozwaną. Strona powodowa wskazała, że roszczenia członków grupy są roszczeniami jednego rodzaju, bowiem mają charakter majątkowy, dotyczą żądania zasądzenia kwoty pieniężnej i wynikają z jednego typu zobowiązań umownych zawartych pomiędzy członkami grupy, a stroną pozwaną. Ponadto roszczenia członków grupy są oparte na tej samej lub takiej samej podstawie faktycznej, tj. podstawą faktyczną przedmiotu sporu jest zespół faktów uzasadniających żądanie powoda tożsamy dla wszystkich członków grupy i wynikający z tego samego stosunku prawnego, łączącego członków grupy ze stroną pozwaną (tj. z umów kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego). Członkowie grupy są ponadto konsumentami w rozumieniu ustawowym, a sprawa dotyczy roszczeń o ochronę konsumentów.

Zasady ustalenia roszczeń pieniężnych członków grupy wynikają z różnicy w cenie jaką każdy członek grupy faktycznie zapłacił za zakup lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy kupna sprzedaży, a ceną na jaką strony transakcji się umówiły. Kwota roszczenia każdego z członków grupy stanowi iloczyn różnicy w metrażu mieszkania, za który zapłacił każdy członek grupy, a metrażu, który otrzymał oraz umówionej ceny brutto (z VAT) za metr kwadratowy mieszkania. Zasady ujednoczenia roszczeń członków grupy i tworzenia podgrup polegały na zestawianiu roszczeń poszczególnych członków grup w ten sposób, że do nominalnie najniższego kwotowo roszczenia danego członka/członków grupy dołączone jest roszczenie innego członka/członków grupy nominalnie kwotowo najbliższe.

W tabeli załączonej do pozwu zostały wymienione roszczenia członków grupy z podziałem na poszczególne grupy, ze wskazaniem członka/członków grupy i przysługującego roszczenia, podziałem na podgrupy i wskazaniem przysługującego roszczenia oraz roszczenia ujednoczonego w obrębie podgrupy.

W dalszej kolejności, uzasadniając żądanie zapłaty powód podniósł, że członkowie grupy, w tym powód, zawarli ze stroną pozwaną dwa rodzaje umów dotyczących kupna lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w tych umowach. Pierwszy rodzaj umów nazwanych przez stronę pozwaną przedwstępными umowami sprzedaży lokalu mieszkalnego, zawarty był przez strony w zwykłej formie pisemnej. Drugim rodzajem umów były sporządzone w akcie notarialnym umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży tych lokali mieszkalnych. Zarówno przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz zawierane w formie aktów notarialnych umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży były co do zasady sporządzane i przedstawiane członkom grupy według wzorca, na którego treść co do istotnych elementów zawieranej umowy członkowie grupy

nie mieli wpływu. W szczególności według tego samego wzoru formułowana była cena jaką mieli zapłacić członkowie grupy za przedmiot sprzedaży. Co do zasady cena określona była w § 6 aktów notarialnych i odwoływała się do postanowień przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartych przez członków grupy ze stroną pozwaną. Postanowienia aktów notarialnych formułujących cenę sprzedaży lokali mieszkalnych zostały jednak ustalone przez stronę pozwaną w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy członków grupy, przez co są one w istocie niedozwolonymi postanowieniami umownymi, o których mowa w art. 385¹ k.c., a więc nie wiążą członków grupy zgodnie z powołanym przepisem. Nie wiążą również członków grupy te postanowienia aktów notarialnych związane z ustaleniem ceny, które wyłączają odpowiedzialność strony pozwanej względem konsumentów z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania do określenia ceny sprzedaży, wynikającego z treści zawartych przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego. Za niedozwolone postanowienia umowne znajdujące się w przedwstępnych umowach sprzedaży lokali należy również uznać te zapisy, które definiowały przedmiot dostawy w oparciu o klauzule opierające się na wprowadzonej wzorcem umownym definicji „powierzchni wewnętrznej lokalu” (w szczególności stanowił o tym załącznik nr 5 do umów przedwstępnych).

Zawierając przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego obie strony zmierzały do zawarcia umowy kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego opisanego w tych umowach i zapłaty przez członków grupy ceny zgodnie z warunkami wskazanymi w tych umowach. Co do zasady cena sprzedaży lokalu oraz udziału we współwłasności części wspólnych budynku i udziału w prawie własności gruntu została ustalona na kwotę netto za jeden metr powierzchni lokalu (zapis w § 3 ust. 1 przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego). W przedwstępnych umowach sprzedaży lokalu mieszkalnego strona pozwana zastosowała kilka sformułowań dla określenia powierzchni lokalu:

- dla określenia ceny lokalu za metr kwadratowy strona pozwana użyła sformułowania „powierzchnia lokalu”,
- dla określenia „powierzchni wewnętrznej” lokalu strona pozwana odwołała się do Polskiej Normy PN-ISO 9836 z 1997 r., wyjaśniając ją w załączniku nr 5 do umów przedwstępnych,
- dla określenia „powierzchni użytkowej” lokalu strona pozwana nie odwołała się do żadnej definicji, ale użyła tego sformułowania do określenia wynagrodzenia z tytułu pełnienia zarządu nieruchomością (zapis w § 11 przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego).

Dla określenia jednego z głównych świadczeń stron, a więc określenia parametrów przedmiotu sprzedaży w przedwstępnych umowach sprzedaży lokalu mieszkalnego strona pozwana zastosowała więc kilka sformułowań, które jak się okazało w trakcie podpisywania aktów notarialnych nie pokrywają się i wzajemnie wykluczają.

Podawana przez stronę pozwaną definicja powierzchni wewnętrznej nie jest tożsama z definicją powierzchni użytkowej, co strona pozwana jednoznacznie oświadczyła członkom grupy dopiero w aktach notarialnych. Podawana przez stronę pozwaną definicja powierzchni wewnętrznej nie jest nawet tożsama z definicją powierzchni wewnętrznej wskazywanej w normie, na którą powołuje się pozwana. Ustalenia interpretacji zapisów umownych stosowanych przez stronę pozwaną należy dokonać na podstawie zapisów umownych, przy uwzględnieniu bezwzględnie obowiązujących norm prawnych. Mając na uwadze treść art. 353¹ k.c., art. 354 k.c. w zw. z art. 60 i 65 k.c., należy przyjąć, że celem zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego było nabycie przez członków grupy lokali mieszkalnych o określonej powierzchni, za cenę ustaloną na podstawie metra powierzchni lokalu.

Zdaniem powoda, takie określenie powierzchni narusza też rozumienie powierzchni lokalu w przepisach wielu ustaw, szczegółowo wskazanych w pozwie.

Takie sformułowanie zarówno określania powierzchni lokalu, jak i ceny ustalonej na podstawie tej powierzchni, świadczy o tym, że strona pozwana już na etapie zawierania umów przedwstępnych działała w sposób naruszający interesy członków grupy. Przy czym naruszenie to miało charakter rażący, bo deklarowana powierzchnia wewnętrzna zawarta w umowach przedwstępnych różni się znacznie od powierzchni użytkowej faktycznie dostarczonej członkom

grupy. Różnice w metrażu wahają się w przedziale od nieco ponad 2 metrów kwadratowych do ponad 4,5 metra kwadratowego.

O sprzeczności zapisów umów przedwstępnych z dobrymi obyczajami w zakresie zarówno określania powierzchni lokalu, jak i ceny ustalonej na podstawie tej powierzchni, świadczą postanowienia tych umów przyznające w istocie uprawnienia stronie pozwanej do wiążącej interpretacji umowy. Wynika to po pierwsze z definicji powierzchni wewnętrznej lokalu wskazanej przez stronę pozwaną w umowach przedwstępnych, która nie jest tożsama z definicją powierzchni wewnętrznej kondygnacji wskazanej w Polskiej Normie PN PN-ISO 9836:1997. Załączniki nr 5 do umów przedwstępnych wskazują, iż powierzchnia wewnętrzna odnosi się nie tylko do całej kondygnacji, ale również do wydzielonych jej części, np. lokali mieszkalnych. Tymczasem norma PN-ISO 9836:1997 w punkcie 5.1.4.1 powoływany przez pozwaną mówi jedynie o powierzchni wewnętrznej kondygnacji, nie odnosząc jej do lokali mieszkalnych. Dla lokali mieszkalnych właściwa byłaby norma wskazana w punkcie 5.1.7.1 normy PN-ISO 9836:1997. Strona pozwana w zawieranych umowach nie wyjaśniła, że nie będzie ona miała zastosowania dla obliczania faktycznej powierzchni lokalu, ale wręcz wskazała w § 2 lit. C aktów notarialnych, że powierzchnie użytkowe lokali w Budynku zostały obliczone bez jakichkolwiek odstępstw i wyjątków według Polskiej Normy ISO 9836 z 1997 roku i to zgodnie z danymi ustalonymi w ramach obmiaru powykonawczego. O fakcie, iż strona pozwana konstruując wzorce umów przedwstępnych i aktów notarialnych zmierzała do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u swych klientów, o tym, że dostarczona im powierzchnia lokalu (powierzchnia użytkowa) będzie w istocie mniejsza niż deklarowana (powierzchnia wewnętrzna) świadczą również dane podawane przez pozwaną w ramach obmiaru powykonawczego.

O sprzeczności zapisów umów z dobrymi obyczajami świadczy po drugie, sposób ich formułowania i użycie w umowach przedwstępnych trzech różnych określeń wskazujących na powierzchnię lokalu. Taki sposób zapisów umownych, chronologia zdarzeń i sposób sformułowania pism kierowanych do członków grupy mówiących o powierzchni wewnętrznej, bazował na wykorzystaniu przez pozwaną niewiedzy członków grupy dotyczącej wykładni postanowień umownych, nie opierających się na przepisach powszechnie obowiązującego prawa oraz na zamiarze strony pozwanej takiego ukształtowania stosunku zobowiązaniowego z członkami grupy, aby wykorzystać nierównorzędną pozycję stron. Brak jednoznacznego określenia przez pozwaną parametrów przedmiotu dostawy (tj. metrażu lokalu mieszkalnego) wskazuje, że celem pozwanej było uzyskanie faktycznie innej ceny za przedmiot umowy, niż umawiana cena za metr przedmiotu sprzedaży. Praktyka rynkowa wskazuje, że dla powzięcia przez konsumenta decyzji o zakupie istotnym parametrem jest cena. Przy czym dla rynku mieszkaniowego cena ustalana jest najczęściej na podstawie ceny za metr kwadratowy powierzchni - metraż mieszkania ustala się na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej.

Zdaniem powoda, o sprzeczności zapisów umów z dobrymi obyczajami świadczy po trzecie okoliczność, iż strona pozwana przyznała sobie w załączniku nr 5 do umów przedwstępnych prawo do wiążącej interpretacji niejasnych lub zbyt ogólnikowych brzmień powołanej normy, przez co wprost zastosowała niedozwoloną klauzulę umowną (vide art. 385³ pkt 9 k.c.). Konsekwencją wynikającą z przyznania sobie przez stronę pozwaną prawa do wiążącej interpretacji sformułowania „powierzchnia wewnętrzna lokalu” była taka wykładnia powierzchni lokali przez stronę pozwaną, która wbrew postanowieniom podanych w pozwie aktów prawnych i wbrew społeczno - gospodarczemu celowi wykorzystania lokali mieszkalnych rozciągała tę powierzchnię na przestrzeń pod powierzchnią ścian podziału wewnętrznego (konstrukcyjnych i działowych) oraz pod powierzchnią szachów zawartych w tym lokalu. Stosując niejednoznaczne zapisy umowne (w szczególności w załączniku nr 5) strona pozwana ukształtowała prawa i obowiązki członków grupy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszając ich interesy. Strona pozwana wykorzystując swą pozycję jako profesjonalisty posłużyła się normami branżowymi, które były na tyle niejednoznaczne, iż mogły powodować wątpliwości interpretacyjne. Niejednoznaczne wskazanie rzeczywistej powierzchni lokali mieszkalnych, która miała być przedmiotem dostawy wpłynęło ostatecznie na zmianę parametrów ceny tych lokali, na co wskazuje zresztą zastosowanie wzorca z § 6 umów notarialnych, również zdaniem powoda mający charakter klauzuli abuzywej.

W takim przypadku sposób ustalenia ceny za dostarczane członkom grupy lokale mieszkalne winien być ustalony na podstawie pozostałych elementów zawartych umów przedwstępnych i aktów notarialnych, tj. w szczególności zapisu z § 3 ust. 1 lit. a) umów przedwstępnych, który regulował sposób ustalenia ceny lokalu przez odwołanie się do iloczynu ceny za jeden metr kw. powierzchni lokalu i tych zapisów aktów notarialnych, które tą powierzchnię lokalu (użytkową) wskazywały. Tak ustalona cena lokalu, zgodnie z treścią dyrektyw wskazanych w art. 60 i 65 Kodeksu cywilnego jest ceną lokalu, na którą członkowie grupy wyrazili zgodę zawierając umowy przedwstępne. Ustalona w ten sposób cena stanowi podstawę do określenia żądania poszczególnych członków grupy.

Zasady ustalenia roszczeń pieniężnych członków grupy wynikają z różnicy w cenie jaką każdy członek grupy faktycznie zapłacił za zakup lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy kupna sprzedaży, a ceną na jaką strony transakcji się umówiły (w sposób powyżej określony). Kwota roszczenia każdego z członków grupy stanowi iloczyn różnicy w metrażu mieszkania, za który zapłacił każdy członek grupy a metrażu, który otrzymał oraz umówionej ceny brutto (z VAT) za metr kwadratowy mieszkania. W załączonej do pozwu tabeli roszczeń wskazane zostało przez powodów szczegółowe wyliczenie roszczeń poszczególnych członków grupy.

Zgodnie z danymi wskazanymi w powyższej tabeli strona pozwana została również wezwana do zapłaty pismem z dnia 8 sierpnia 2013 r., jednak nie uznała swojej odpowiedzialności z tytułu żądanego roszczenia.

Wysokość dochodzonego pozwym roszczenia jest niższa od żądania zapłaty wskazanego pismem z dnia z 8 sierpnia 2013 r. co wynika z zasad ujednolicania dochodzonego pozwym roszczenia, narzuconego przez ustawę. Zasady ujednolicania roszczeń członków grupy i tworzenia podgrup polegają na zestawianiu roszczeń poszczególnych członków grup w ten sposób, że do nominalnie najniższego kwotowo roszczenia danego członka/członków grupy dołączone jest roszczenie innego członka/członków grupy nominalnie kwotowo najbliższe.

W załączonej do pozwu tabeli zostały wymienione roszczenia członków grupy z podziałem na poszczególne grupy, ze wskazaniem członka/członków grupy i przysługującego roszczenia, podziałem na podgrupy i wskazaniem przysługującego roszczenia oraz roszczenia ujednoliconego w obrębie podgrupy.

Ostateczna kwota dochodzonego roszczenia wynika z sumy roszczeń w poszczególnych podgrupach i wskazuje na ostateczną wartość przedmiotu sporu dochodzonych roszczeń.

Strona pozwana (...) Sp. z o.o. (...) K.” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we W. w piśmie z dnia 18 grudnia 2013 r. wniosła o odrzucenie pozwu z uwagi na fakt, że sprawa nie podlega rozpoznaniu w postępowaniu grupowym. Na wypadek stwierdzenia przez Sąd dopuszczalności postępowania grupowego w rozpoznawanej sprawie, strona pozwana wniosła o zobowiązanie powoda do złożenia kaucji na zabezpieczenie kosztów procesu, wyznaczenie terminu na złożenie kaucji oraz jej wysokości, mając na względzie prawdopodobną sumę kosztów, które poniesie strona pozwana.

W ocenie strony pozwanej w niniejszej sprawie brak jest przesłanki jednakowości podstawy faktycznej roszczeń członków grupy, rozumianej jako zespół okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie powoda tożsamy dla wszystkich członków grupy. Nie można mówić o tożsamości podstawy faktycznej w niniejszej sprawie z tego względu, że członkowie grupy wywodzą swoje roszczenia z rzekomej różnicy w cenie jaką każdy członek zgodnie z umową zapłacił za zakup lokali mieszkalnych a ceną, która według nich byłaby uzasadniona. Ceny sprzedaży wynikają z kolei z przedwstępnych umów sprzedaży oraz z umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i sprzedaży tych lokali. Oczywistym jest, iż strona pozwana proponuje dany wzór umów do konkretnej inwestycji, natomiast każda umowa przedwstępna oraz każda umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży podlega indywidualnym negocjacjom z danym klientem w danych okolicznościach. To czy klient z tego skorzysta czy też nie zależy wyłącznie od niego. Potwierdzeniem tego jest zapis § 2 ust. 3 przedwstępnych umów sprzedaży dotyczący korekt obmiaru powykonawczego powierzchni lokalu. Potwierdza to fakt, iż każdy klient ma możliwość negocjowania zapisów umownych, a zatem sytuacja każdego z członków grupy jest inna. Abstrahując zupełnie od zasadności powództwa, należałoby ustalić osobny stan faktyczny dla każdego członka grupy - tj. okoliczności w jakich zostało

złożone oświadczenie woli, w jakim stopniu dany klient negocjował daną umowę i jakich postanowień umownych dotyczyły jego ewentualne uwagi. Bezsprzecznie zatem stwierdzić należy, iż podstawa faktyczna roszczeń jest inna dla każdego członka grupy. Wyklucza to możliwość dochodzenia roszczenia w postępowaniu grupowym, które przewiduje jednakowość podstawy faktycznej roszczeń członków grupy.

Sąd zważył, co następuje:

Postępowanie grupowe co do roszczeń zgłoszonych w pozwie należało uznać za dopuszczalne.

Zgodnie z 10 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, Sąd rozstrzyga na rozprawie o dopuszczalności postępowania grupowego i odrzuca pozew, jeżeli sprawa nie podlega rozpoznaniu w postępowaniu grupowym. W przeciwnym razie sąd wydaje postanowienie o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu grupowym

Postępowanie grupowe stanowi sądowe postępowanie cywilne w sprawach, w których dochodzone są roszczenia jednego rodzaju, przez co najmniej 10 osób, oparte na tej samej lub takiej samej podstawie faktycznej (postępowanie grupowe) – art. 1 ust. 1 ustawy. Ustawa ma zastosowanie w sprawach o roszczenia o ochronę konsumentów, z tytułu odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny oraz z tytułu czynów niedozwolonych, z wyjątkiem roszczeń o ochronę dóbr osobistych (ust. 2).

Tym samym, aby rozpoznanie sprawy w postępowaniu grupowym mogło nastąpić, konieczne jest łączne spełnienie równoważnych przesłanek, a mianowicie:

[1] jednego rodzaju roszczenia dochodzonego przez co najmniej 10 osób,

[2] tej samej lub takiej samej podstawy faktycznej oraz

[3] przesłanki przedmiotu postępowania grupowego, obejmującego alternatywnie roszczenie o ochronę konsumentów, z tytułu odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny oraz z tytułu czynów niedozwolonych, z wyjątkiem roszczeń o ochronę dóbr osobistych.

Dodatkowo, biorąc pod uwagę treść art. 2 ustawy, w przypadku roszczeń pieniężnych (a takich dochodzą członkowie grupy w niniejszej sprawie), postępowanie grupowe jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy:

[4] wysokość roszczenia każdego członka grupy została ujednolicona przy uwzględnieniu wspólnych okoliczności sprawy.

Ad. 1

W niniejszej sprawie, grupa 23 osób, reprezentowanych przez przedstawiciela grupy, dochodzi zapłaty od pozwanego kwoty 203 682 zł, stanowiącej różnicę między kwotami uiszczonymi przez poszczególnych członków grupy z tytułu ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez pozwanego, a ceną według członków grupy właściwą, ustaloną na podstawie zgodnego z przepisami prawa określenia powierzchni lokali.

Sąd stwierdził, że członkowie grupy, reprezentowani przez powoda, dochodzą w niniejszej sprawie jednego rodzaju roszczenia, rozumianego w sensie procesowym, jako wystąpienie przez wszystkich członków grupy z żądaniem udzielenia tej samej rodzajowo formy ochrony prawnej, a mianowicie z powództwem o zapłatę. Jednocześnie, należało mieć na uwadze, że członkowie grupy domagają się zasądzenia określonej kwoty pieniężnej, występując przeciwko pozwanemu z jednorodnym roszczeniem pieniężnym. Skoro zaś zmierzają oni do ochrony interesów majątkowych, ze względu na tożsamość dobra podlegającego ochronie, o jednorodności roszczenia świadczy także jego majątkowy charakter (por. w tej kwestii: M. Rejdak, „Jednorodności roszczenia w postępowaniu grupowym”, Przegląd Prawa Handlowego 2010, zeszyt 8, str. 22).

Ad. 2

Zdaniem Sądu, z materiału zebranego w sprawie wynika, że roszczenia członków grupy są oparte na tej samej podstawie faktycznej.

Powodowie twierdzą bowiem, że jako nabywcy lokali mieszkalnych zapłacili stronie pozwanej cenę za nabywane lokale, która została ustalona na podstawie zapisów umownych, obowiązujących we wzorach umów stosowanych w przypadku każdego z nich, a stanowiących według członków niedozwolone klauzule umowne. Jako takie zaś, nie wiążą one członków grupy. Tym samym, ich zdaniem, właściwa cena powinna odpowiadać takiej powierzchni nabywanych lokali, która określona powinna być nie według sposobu uzgodnionego w umowie, poprzez odwołanie się do rozumianego swoiście, tylko na użytek ustalenia wysokości ceny, kryterium powierzchni lokalu, ale stosownie do właściwych przepisów, w tym zwłaszcza prawa budowlanego, czemu odpowiadało rozumienie powierzchni lokalu w innych postanowieniach umownych, których skuteczności członkowie grupy nie kwestionowali. Kwota uiszczona tytułem ceny ponad tak określoną wartość, jak wynika z twierdzeń pozwu, stanowi bezpodstawne wzbogacenie pozwanej spółki.

Sąd zważył, że 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).

Dokonując analizy twierdzeń pozwu należało stwierdzić, że członkowie grupy, pomimo tego, że każdego z nich wiązały umowy zawierane indywidualnie z pozwaną spółką, powołują się na abuzywny charakter klauzul umownych funkcjonujących we wzorach umów stosowanych w przypadku każdego klienta. W tym sensie zatem była to taka sama przesłanka faktyczna, a indywidualne różnice wynikające z treści poszczególnych stosunków prawnych członków grupy nie skutkują „rozdzieleniem” podstawy faktycznej ich roszczeń. Sąd stoi zatem na stanowisku, że z tą samą podstawą faktyczną powództwa (tożsamością okoliczności faktycznych) mamy do czynienia wtedy, gdy pomiędzy członkami grupy występuje więź oparta na jedności zdarzenia będącego źródłem roszczenia. W literaturze podaje się przykładowo, że ta sama podstawa faktyczna powództwa występuje wówczas, gdy członkami grupy są konsumenci, którzy zawarli swoje indywidualne umowy z konkretnym przedsiębiorcą, na podstawie tego samego wzorca umowy. Pomimo tego, że w niniejszym postępowaniu, członkowie grupy dochodzą swoich roszczeń wynikających z indywidualnych umów, to właśnie ze względu na fakt zawarcia każdej z nich według takiego samego wzoru, ich żądania wysuwane w tych okolicznościach są roszczeniami opartymi na tej samej podstawie faktycznej. Wbrew temu co twierdzi pozwany, o rozdzieleniu podstawy faktycznej roszczeń nie świadczy to, że każdego z członków grupy łączyła z deweloperem osobna umowa. Roszczenia każdego z członków są wywodzone nie tyle z poszczególnych umów, co z tego, że w każdej z nich – wedle twierdzeń zawartych w pozwie – został uregulowany taki sposób ustalenia powierzchni lokalu na potrzeby określenia wysokości ceny, który według członków grupy na charakter klauzuli abuzywnej.

Jednocześnie, ze względu na to, że sposób ustalenia ceny nabycia (rozumiany jako pewien algorytm, schemat postępowania), determinowany określeniem powierzchni lokalu według sposobu wskazanego w umowie, stosowany był przez dewelopera w stosunku do każdego klienta, przyjąć należało, że są to postanowienia „nie uzgodnione indywidualnie z klientem” w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. Takiemu stwierdzeniu nie przeczą argumenty powoływane przez pozwanego, według którego o indywidualnym charakterze uzgodnień świadczy sam fakt różnych wyników obmiarów powykonawczych.

Natomiast, dokładna analiza przesłanek wynikających z powyższego przepisu, a mianowicie kształtowanie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, czy rażące naruszenie jego interesów, jak również wyłączenie niedozwolonych klauzul umownych określone w zdaniu drugim art. 385¹ § 1 k.c., stanowiąc będzie przedmiot dalszego postępowania, a spór w tej mierze zostanie rozstrzygnięty w orzeczeniu kończącym sprawę co do meritum. Na obecnym etapie postępowania nie ma to znaczenia dla oceny dopuszczalności rozpoznania sprawy

w postępowaniu grupowym, która to kwestia ma jedynie charakter formalny, stanowiąc początkową fazę określaną mianem certyfikacji postępowania grupowego. Podobnie należy ocenić podnoszone przez stronę pozwaną twierdzenia dotyczące indywidualnego uzgodnienia treści umów z poszczególnymi klientami będącymi członkami grupy w niniejszym postępowaniu. Ustalenie tych okoliczności determinuje bowiem treść rozstrzygnięcia w przedmiocie zasadności powództwa, nie mając znaczenia dla samej dopuszczalności postępowania grupowego.

Ad. 3

Dopuszczalność postępowania grupowego uzależniona została również od rodzaju roszczenia dochodzonego w tym trybie. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, ma ona zastosowanie między innymi w sprawach o roszczenia o ochronę konsumentów, na które to kryterium członkowie grupy powołali się w pozwie.

W ustaleniu znaczenia pojęcia „sprawa o ochronę konsumentów” pomocne staje się odwołanie do pojęcia konsumenta (art. 22¹ k.c.). Konsumentem jest osoba fizyczna, która dokonuje czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Istotny jest cel działania, który nie ma aspektu gospodarczego. Za konsumenta należy uznać także osobę, która, działając jako potencjalny nabywca towaru lub usługi, wstępuje w stosunek prawny pozostający w bezpośrednim związku z działaniem przedsiębiorcy jako producenta lub sprzedawcy towarów albo świadczącego usługi (tak SN w postanowieniu z dnia 15 marca 2000 r., I CKN 1325/99, OSNC 2000, nr 9, poz. 169).

Generalnie rzecz ujmując, sprawami o ochronę konsumentów będą sprawy dotyczące roszczeń konsumentów przeciwko przedsiębiorcom wynikające z różnych podstaw (tak K. Flaga-Gieruszyńska (w:) A. Zieliński (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa 2008, s. 117). Sprawy o ochronę konsumentów to sprawy z tytułu roszczeń konsumentów w stosunku do przedsiębiorcy, np. wynikające z umowy najmu, umowy sprzedaży, umowy kredytu, pożyczki, umowy przewozu.

W niniejszym postępowaniu sprawa wynikająca z umów mających na celu nabycie lokali mieszkalnego w ramach inwestycji realizowanej przez pozwanego jako dewelopera, w celu zaspokojenia osobistych potrzeb mieszkaniowych członków grupy i osób bliskich, stanowi właśnie sprawę o ochronę praw konsumentów (podobnie, choć w innym nieco stanie faktycznym, wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 29 lutego 2000 r., III CZP 26/96, OSN 2000, nr 9, poz. 152).

Ad. 4

Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie spełniona została również przesłanka ujednoczenia (standaryzacji) roszczeń członków grupy, wymagana w art. 2 ustawy w stosunku do roszczeń pieniężnych. Przy czym, ujednoczenie roszczenia powinno uwzględniać wspólne okoliczności sprawy, a z drugiej strony może ono nastąpić w podgrupach liczących co najmniej dwie osoby.

Członkowie grupy dokonując ujednoczenia roszczenia uwzględnili wspólną dla nich okoliczność, że w przypadku każdej z umów wysokość ceny była uzależniona od powierzchni lokalu. Niemniej jednak, ze względu na różne powierzchnie nabywanych nie była możliwa standaryzacja roszczeń wszystkich członków. Członkowie grupy dokonali zatem ujednoczenia roszczeń w sześciu podgrupach, z których każda obejmowała minimum dwóch członków. Zasady ujednoczenia roszczeń członków grupy i tworzenia podgrup polegały na zestawieniu roszczeń poszczególnych członków grup w ten sposób, że do nominalnie najniższego kwotowo roszczenia danego członka (członków) grupy dołączone jest roszczenie innego członka (członków) grupy nominalnie kwotowo najbliższe. Jednocześnie, do pozwu została dołączona tabela, w której wymienione zostały roszczenia członków grupy z podziałem na poszczególne podgrupy, ze wskazaniem członka (członków) grupy i przysługującego roszczenia, podziałem na podgrupy i wskazaniem przysługującego roszczenia oraz roszczenia ujednoczonego w obrębie podgrupy. Zdaniem Sądu, tak określony sposób standaryzacji roszczeń pozostaje w zgodzie z kryteriami określonymi w art. 2 ustawy.

Ze względu na powyższe, wobec spełnienia wszystkich kryteriów wymaganych w art. 1 i 2 ustawy, postępowanie grupowe w niniejsze sprawie jest dopuszczalne i dlatego na podstawie podanych przepisów prawnych należało orzec jak w punkcie I sentencji postanowienia.