

Sygn. akt I C 1463/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Izabella Dyka

SSO Elżbieta Bednarczuk

SSO Kamil Grzesik

Protokolant starszy protokolant sądowy Arkadiusz Jania

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. R. (1) – reprezentanta grupy złożonej z:** R. Z., K. N. (1), J. N., K. Z., I. K. (1), M. L. (1), D. N. (1), J. K. (1), P. C., M. R. (1), M. K. (1), J. G., M. B., A. O., J. S. (1), C. S., P. B., M. F., D. N. (2), M. N., Z. P., E. S., J. S. (2), J. B. (1), J. P., J. W. (1), D. M., M. D., D. P.-J., K. K. (1), M. K. (2), O. C., D. K., K. K. (2), D. R., M. S. (1), T. T., A. R. (1), M. R. (2), B. W., W. W., B. K. (1), A. K. (1), W. S., I. W., Z. B., P. M., K. N. (2), B. G., J. W. (2), A. W., D. J., S. K., A. D., D. C., R. C., A. B. (1), I. P., M. L. (2), I. R. (1), B. M., T. P., A. K. (2), J. K. (2), L. R. (1), I. R. (2), L. R. (2), M. K. (3), R. O., D. P., R. P., A. R. (2), J. B. (2), T. B., M. S. (2), J. Ł., V. P., A. P. (1), Z. D., D. Ł., H. Ł., Ł. K., M. H., M. M., P. K., A. M. (1) i A. M. (2)

przeciwko (...) z siedzibą w N.

o **zapłatę**

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami procesu.

SSO Kamil Grzesik SSO Izabella Dyka SSO Elżbieta Bednarczuk

Sygn. akt I C 1463/16

UZASADNIENIE WYROKU

Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 listopada 2017 r.

Powódka I. R. (1) (poprzednio I. D.) – jako reprezentant grupy złożonej z: R. Z., K. N. (1), J. N., K. Z., I. K. (1), M. L. (1), D. N. (1), J. K. (1), P. C., B. Z., J. Z., M. R. (1), M. K. (1), J. G., M. B., A. O., J. S. (1), C. S., P. B., M. F., D. N. (2), M. N., Z. P., E. S., J. S. (2), J. B. (1), J. P., J. W. (1), L. W., D. Ś., W. Ś., D. M., Z. K., M. D., A. S., D. P.-J., K. K. (1), M. K. (2), O. C., D. K., K. K. (2), D. R., M. S. (1), T. T., M. R. (2), A. R. (1), B. W., W. W., B. K. (1), A. K. (1), W. S., I. W., Z. B., A. P. (2), W. P., P. M., K. N. (2), B. G., A. K. (3), J. W. (2), A. W., D. J., S. K., A. D., D. C., R. C., A. B. (1), I. P., M. L. (2), I. R. (1) (dawniej D.), B. M., T. P., A. K. (2), J. K. (2), L. R. (1), I. R. (2), L. R. (2), M. K. (3), R. O., D. P., R. P., A. R. (2), J. B. (2), T. B., M. S. (2), J. Ł., V. P., A. P. (1), Z. D., D. Ł., H. Ł., Ł. K., M. H., M. M., P. K., A. M. (1) i A. M. (2) - wniosła o rozpoznanie w postępowaniu grupowym sprawy przeciwko (...) z siedzibą w N. o zasądzenie na rzecz

członków grupy (po sprecyzowaniu żądania) następujących kwot: 1/ R. Z., K. N. (1) i J. N. po 129.100 zł, 2/ K. Z., I. K. (1), M. L. (1) i D. N. (2) po 161.700 zł, 3/ D. N. (1), J. K. (1), P. C. i małżonków B. Z. i J. Z. po 168.100 zł, 4/ M. K. (1), J. G. i M. B. po 201.000 zł, 5/ A. O., J. S. (1), C. S. i P. B. po 225.800 zł, 6/ M. F. i M. N. po 256.400 zł, 7/ Z. P., J. B. (1) i małżonków E. S. i J. S. (2) po 270.900 zł, 8/ J. P. i małżonków J. W. (1) i L. W. po 284.000 zł, 9/ małżonków D. Ś. i W. Ś., D. M., Z. K. oraz M. D. po 291.300 zł, 10/ A. S. i D. P.-J. po 294.600 zł, 11/ małżonków K. K. (1) i M. K. (2) oraz O. C. po 297.400 zł, 12/ małżonków D. K. i K. K. (2), D. R. i M. S. (1) po 306.700 zł, 13/ T. T. oraz małżonków A. R. (1) i M. R. (2) po 308.600 zł, 14/ małżonków B. W. i W. W. oraz małżonków B. K. (1) i A. K. (1) po 318.700 zł, 15/ W. S., I. W., Z. B., małżonków A. P. (2) i W. P., P. M. i K. N. (2) po 330.100 zł, 16/ B. G., A. K. (3), małżonków J. W. (2) i A. W., D. J. oraz S. K. po 341.000 zł, 17/ A. D., małżonków D. C. i R. C., A. B. (2) i małżonków I. P. i M. L. (2) po 362.100 zł, 18/ I. R. (1) i B. M. po 379.300 zł, 19/ T. P., małżonków A. K. (2) i J. K. (2), L. R. (1) oraz małżonków I. R. (2) i L. R. (2) po 384.100 zł, 20/ M. K. (3) i R. O. po 440.300 zł, 21/ małżonków D. P. i R. P., A. R. (2) i małżonków J. B. (2) i T. B. po 467.200 zł, 22/ M. S. (2), J. Ł., małżonków V. P. i A. P. (1) oraz Z. D. po 488.100 zł, 23/ małżonków D. Ł. i H. Ł., Ł. K. oraz M. R. (1) po 537.000 zł, 24/ M. H. i M. M. po 663.600 zł oraz 25/ P. K. i małżonków A. M. (1) i A. M. (2) po 756.300 zł (k. 2-78, 2768-2855, 3073-3094).

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała, że w 2006 r. poszczególni członkowie grupy zawierali umowy przedwstępne z Firmą (...) S.A. w K. (dalej w tekście (...)), na podstawie których mieli uzyskać prawo własności lokalu (ewentualnie wraz z udziałem w garażu lub komórce lokatorskiej) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich w budynku położonym w K. przy ul. (...) (...) Pomimo uiszczenia przez członków grupy na poczet cen sprzedaży ponad 97% wartości lokali mieszkalnych i ok. 70% wartości lokali niemieszkalnych, do nabycia przez nich ww. praw nie doszło. W maju 2009 r. została ogłoszona (...), na skutek której przedmiotowe roszczenia członków grupy zostały przekształcone w roszczenia pieniężne i wciągnięte przez syndyka na listę wierzytelności; ich zaspokojenie (postępowanie upadłościowe nadal jest w toku) prawdopodobnie nie nastąpi z uwagi na wysokość wierzytelności i stan masy upadłości.

Według powódki, deliktową odpowiedzialność strony pozwanej uzasadniają następujące okoliczności: a/ zawarcie przez (...) i stronę pozwaną w dniu 2 listopada 2006 r. umowy o współpracy w zakresie emisji (przez (...)) obligacji o łącznej wartości 150 mln zł mającej służyć inwestycji (nabycie gruntów pod budownictwo wielorodzinne) przekraczającej poziom powszechnie akceptowanego ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej (ze względu na wysokość finansowania i oprocentowania obligacji – 25% rocznie oraz swobodę (...) w decydowaniu o sposobie wydatkowania środków z emisji obligacji i niemożność uzyskania podobnego finansowania), w sytuacji gdy (...) od początku nie była w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań, a strona pozwana była świadoma istnienia innych wierzycieli (...); b/ multiplikacji zabezpieczeń hipotecznych udzielonych stronie pozwanej w związku z emisją obligacji na nieruchomościach położonych we W. i w K. przy ul. (...) oraz na spornej nieruchomości, która została obciążona 3 hipotekami w kwotach: 20, 5 i 7,5 mln zł (oświadczenie z dnia 19 stycznia 2007 r.); c/ świadomym przerzuceniu przez (...) i stronę pozwaną na klientów dewelopera ciężaru i ryzyka gospodarczego związanego z inwestycją przy ul. (...), w sytuacji gdy stan tej inwestycji był zaawansowany, a jej realizację w przeważającej części sfinansowali członkowie grupy (jako konsumenci), którzy nie mieli możliwości należytego zabezpieczenia własnych interesów z uwagi na zawarty w umowach przedwstępnych zakaz ujawniania roszczeń w księdze wieczystej oraz byli nieświadomi zaangażowania ich środków w ryzykowne transakcje ww. podmiotów, a jednocześnie poziom zabezpieczenia tych transakcji, w przypadku ich niepowodzenia, pozwalał stronie pozwanej na zwrot zainwestowanego kapitału i osiągnięcie zysku; d/ dalsze zwiększanie ryzyka gospodarczego w związku z finansowaniem (przez emisję obligacji w kwocie 5 mln zł z oprocentowaniem 30% rocznie) inwestycji mieszkaniowej (...) p.n. „os. (...)”; e/ wykorzystanie przez stronę pozwaną i (...) przymusowej sytuacji nabywców lokali położonych przy ul. (...) (nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz strony pozwanej), którym złożono propozycję dopłat do lokali w kwotach co najmniej 2.000 zł/m², w przeciwnym razie (...) miał ogłosić upadłość, wskutek której doszłoby do zaspokojenia zabezpieczonych hipoteką wierzytelności strony pozwanej (podobny mechanizm miał być zastosowany względem nabywców lokali przy ul. (...)).

W oparciu o te okoliczności powódka wywiodła, że strona pozwana (wraz z (...)) w sposób zawiniony dopuściła się naruszenia akceptowalnych reguł ostrożności w ramach prowadzenia działalności gospodarczej, co potwierdzał wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., w związku z którym uprawomocnił się wyrok tut. Sądu w sprawie I C 1842/08 stwierdzający nieważność ww. hipotek ustanowionych oświadczeniem z dnia 19 stycznia 2007 r. na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Według powódki, działania strony pozwanej należało zakwalifikować także jako pomocnictwo w rozumieniu art. 422 k.c., jak również stanowiły one nieuczciwą praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Odpowiedzialność deliktowa strony pozwanej i (...) miała charakter solidarny (art. 441 § 1 k.c.).

Powódka podała, że wysokość dochodzonych roszczeń odpowiada wysokości szkody równej kwotom zapłaconym na rzecz (...) przez członków grupy tytułem cen lokali, ujednocionym (w ramach 25 podgrup liczących co najmniej dwie osoby) poprzez ustalenie maksymalnej procentowo (25%) obniżki wysokości roszczenia.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o: 1. oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego wobec niepopelnienia przez nią jakiegokolwiek czynu niedozwolonego, z którego powódka wywodzi odpowiedzialność odszkodowawczą; 2. zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana zarzuciła, że powódka nie skonkretyzowała w pozwie zachowań strony pozwanej mających stanowić czyn niedozwolony. W ocenie strony pozwanej, trudno za popełniony przez nią delikt uznać nawiązanie współpracy handlowej między dwoma przedsiębiorcami oraz ustanowienie przez (...) hipotek na zabezpieczenie wiarygodności powstałej w wyniku tej współpracy i późniejszą próbę skorzystania z uprzywilejowanej pozycji w pierwszeństwie zaspokojenia. Jak podkreśliła, propozycja dopłat do lokali położonych przy ul. (...) została zgłoszona przez klientów (a nie przez nią), zaś udzielenie pożyczek stanowiło, wobec niewypłacalności (...), formę kompromisu między zasadnymi roszczeniami wierzyciela hipotecznego (strony pozwanej) a możliwościami finansowymi nabywców.

Strona pozwana zarzuciła też, że stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w sprawie I C 1842/08 dotyczyło powództwa o innym przedmiocie i odnosiło się do (...). W dalszym wywodzie strona pozwana skoncentrowała się na kwestionowaniu istnienia przesłanek odpowiedzialności deliktowej i podniosła zarzut przedawnienia roszczeń.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zdecydował o rozpoznaniu przedmiotowej sprawy w postępowaniu grupowym (k. 3571).

Z kolei prawomocnym postanowieniem z dnia 28 października 2014 r. tut. Sąd zarządził ogłoszenie w dzienniku (...) (wydawca: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.) o wszczęciu postępowania grupowego w przedmiotowej sprawie (k. 3705-3707). Ogłoszenie ukazało się w dzienniku (...) w dniu 20 listopada 2014 r.

W piśmie złożonym w dniu 27 października 2015 r. (k. 3914-3924) strona pozwana wniosła o uchylenie postanowienia Sądu z dnia 28 listopada 2013 r. o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu grupowym oraz o odrzucenie pozwu. Uzasadniając swój wniosek wskazała, iż w wyniku istotnej zmiany stanu faktycznego zaistniałej po dacie wydania postanowienia o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu grupowym, odpadły co najmniej trzy przesłanki warunkujące dopuszczalność postępowania grupowego, tj. ujednoczenie roszczeń, szkoda w mieniu członków grupy oraz liczebność grupy (a to wobec faktu, że niemal wszyscy członkowie grupy otrzymali lokale mieszkalne i niemieszkalne przewidziane umowami przedwstępnymi o wartości przewyższającej kwoty cen zapłaconych na podstawie umów przedwstępnych – a jedynie 9 członków grupy zapłaciło na podstawie umów przedwstępnych więcej niż wynosi wartość rynkowa ich lokali), przy czym w chwili obecnej przesłanka ujednoczenia roszczeń nie występuje albowiem kryteria ujednoczenia roszczeń na I etapie uległy dezaktualizacji.

W piśmie złożonym w dniu 27 listopada 2015 r. (k. 4058-4063) powódka (działająca jako reprezentant grupy) wniosła o: 1. nieuwzględnienie wniosku o uchylenie postanowienia z dnia 28 listopada 2013 r.; 2. oddalenie wniosku o odrzucenie pozwu; 3. kontynuowanie rozpoznania sprawy bez wstrzymania, aż do uprawomocnienia się postanowienia o oddaleniu wniosku o odrzucenie pozwu.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała w szczególności, iż w postanowieniu z dnia 28 listopada 2013 r. Sąd nie rozstrzygał, czy szkoda w majątku członków grupy występuje, i czy zasadne jest roszczenie wysłowione w pozwie – jej zdaniem, to dopiero na etapie postępowania rozpoznawczego Sąd ustali czy, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości występuje szkoda w majątku członków grupy, i czy za tę szkodę odpowiedzialność ponosi strona pozwana. Zdaniem powódki, podnoszone przez stronę pozwaną argumenty oraz złożone przez nią wnioski dowodowe, mające wykazać, iż wartość majątku członków grupy, co do zasady wzrosła, obarczone są błędem prezentyzmu, albowiem z nieistniejących w rzeczywistości przesłanek strona pozwana chce wywodzić skutki prawne oceniane post factum. Powódka zwróciła uwagę, iż w chwili obecnej budynki przy ul. (...) w K. nie mogą być od strony formalnej zamieszkałe, inwestycja nie posiada pozwolenia na użytkowanie i do zakończenia niezbędnych do formalnoprawnego ukończenia prac budowlanych i montażowych konieczne są nakłady w wysokości ponad 14 mln zł. Powyższe, zdaniem powódki, oznacza, iż także w przypadku przyjęcia argumentacji strony pozwanej, w majątku członków grupy i tak występuje szkoda, rozumiana jako wartość lokali mieszkalnych/niemieszkalnych w obecnym stanie technicznym – bez pozwolenia na użytkowanie, i w docelowym stanie technicznym umożliwiającym ich użytkowanie.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2016 r. tut. Sąd odrzucił pozew i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 3.600,00 złotych tytułem kosztów procesu (k. 4073-4081).

W motywach rozstrzygnięcia Sąd wskazał, że nie wszystkie przesłanki dopuszczalności postępowania grupowego zostały spełnione. Pomiędzy stanem faktycznym z dnia wydania postanowienia (24 luty 2016 r.), a tym istniejącym w dacie wydawania postanowienia o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu grupowym (28 listopada 2013 r.), zaszła zasadnicza różnica – bowiem wszyscy członkowie grupy otrzymali lokale mieszkalne i niemieszkalne przewidziane umowami przedwstępnymi. Analizując konstrukcję czynu niedozwolonego, którego jednym z elementów jest szkoda, Sąd uznał, że skoro brak jest szkody, to roszczenie członków grupy nie może być traktowane jako roszczenie z czynu niedozwolonego, wobec czego nie może być dochodzone w ramach powództwa grupowego.

Postanowieniem z dnia 4 lipca 2016 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie, sygn. akt I ACz 1015/16, (k. 4139-4146) uchylił w/ w postanowienie z dnia 24 lutego 2016 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przyjmując założenie, że na każdym etapie postępowania Sąd Okręgowy jest uprawniony do badania dopuszczalności postępowania grupowego, to może to nastąpić tylko w granicach dotyczących spełnienia przesłanek z art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, a nie poprzez ocenę merytoryczną roszczenia wymienionego w ust. 2 tegoż artykułu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, do takiej sytuacji doszło w niniejszej sprawie bowiem roszczenie nie zmieniło się, nie doszło do jego przekształcenia przez powódkę, a jedynie w oparciu o twierdzenia strony pozwanej, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego doszło do oceny merytorycznej żądania poprzez weryfikację stanu faktycznego podanego na usprawiedliwienie zgłoszonego roszczenia. Jak zauważył Sąd II instancji – taka merytoryczna ocena roszczenia powinna w trzecim etapie postępowania prowadzić ewentualnie do oddalenia powództwa, jeżeli okaże się, że nie zostanie wykazana szkoda.

Na marginesie Sąd Apelacyjny zauważył, że art. 24 ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym nie wyłącza art. 193 k.p.c., a więc trudno z góry wykluczyć możliwość zmiany powództwa w przypadku zmiany okoliczności faktycznych w trakcie trwania postępowania grupowego.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, sygn. akt I C 1463/16, (k. 4192-41994) ustalił ostateczny skład grupy, do której zaliczył następujące osoby: R. Z., K. N. (1), J. N., K. Z., I. K. (1), M. L. (1), D. N. (1), J. K. (1), P. C., M. R. (1), M. K. (1), J. G., M. B., A. O., J. S. (1), C. S., P. B., M. F., D. N. (2), M. N., Z. P., E. S., J. S. (2), J. B. (1), J. P., J. W. (1), D. M., M. D., D. P.-J., K. K. (1), M. K. (2), O. C., D. K., K. K. (2), D. R., M. S. (1), T. T., A. R. (1), M. R. (2), B. W., W. W., B. K. (1), A. K. (1), W. S., I. W., Z. B., P. M., K. N. (2), B. G., J. W. (2), A. W., D. J., S. K., A. D., D. C., R. C., A. B. (2), I. P., M. L. (2), I. R. (1), B. M., T. P., A. K. (2), J. K. (2), L. R. (1), I. R. (2), L. R. (2), M. K. (3), R. O., D. P., R. P., A. R. (2), J. B. (2), T. B., M. S. (2), J. Ł., V. P., A. P. (1), Z. D., D. Ł., H. Ł., Ł. K., M. H., M. M., P. K., A. M. (1), A. M. (2), V. K., I. K. (2), B. K. (2) i K. W. (pkt II postanowienia), jednocześnie stwierdził, że nie wchodzi w jej skład: Z. K., A. K. (3), L. W., A. P. (2), W. P., A. S., D. Ś., W. Ś., B. Z. i J. Z. (pkt III postanowienia).

W piśmie wniesionym 1 czerwca 2017 r. powódka zawiadomiła o planowanym ograniczeniu powództwa i wniosła o wyznaczenie terminu na przygotowanie pisma o ograniczeniu powództwa (k. 4212-4213).

Powódka poinformowała, iż w związku z wykonaniem przez syndyka masy upadłości funduszu inwestycyjnego (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej umów deweloperskich tj. przeniesieniem na pokrzywdzonych własności lokali w nieruchomościach znajdującej się przy ul. (...) (...) w K., a tym samym zmniejszeniu szkody po jej stronie, będzie składała pismo zawierające wniosek o ograniczenie powództwa.

Jednocześnie powódka wniosła o wyznaczenie terminu na ograniczenie powództwa, jednakże nie przed dniem 30 września 2017 r., a to z uwagi na konieczność szczegółowego wyliczenia wysokości obecnej szkody.

W piśmie złożonym w dniu 29 września 2017 r. (k. 4239) powódka wniosła o wyznaczenie terminu na ograniczenie powództwa jednakże nie przed dniem 26 stycznia 2018 r.

Wreszcie w piśmie wniesionym 30 października 2017 r. (k. 4243-42-44) – po wezwaniu o podanie, czy powód (reprezentant grupy) uzyskał zgodę na ograniczenie roszczenia stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, zakresu ograniczenia roszczenia i potrzeby (a także podstawy) określenia terminu (k. 4241) – powódka wskazała, iż nie uzyskała zgody na ograniczenie roszczenia (powództwa) i nie jest w stanie uzyskać przedmiotowej zgody bez przedstawienia przez zarząd Wspólnoty (...) przy ul. (...) (...) w K. (inwestora w rozumieniu ustawy Prawo budowlane) informacji dotyczących kosztów rozliczenia budowy.

Powódka podała, że wedle jej wiedzy, przygotowanie indywidualnego rozliczenia kosztów budowy jest planowane na koniec 2017 r. i po jego przedstawieniu przez Zarząd Wspólnoty dokona niezwłocznie czynności zmierzających do uzyskania zgody grupy na ograniczenie roszczenia.

Na rozprawie w dniu 27 listopada 2017 r. powódka oświadczyła, że nie uzyskała jeszcze zgody członków grupy na ograniczenie roszczenia i wnosi jak w pozwie (k. 4249v i 4250).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów (k. 4250).

Bezsporne w sprawie było, iż:

Na przestrzeni 2006 i 2007 r. poszczególni członkowie grupy zawierali umowy przedwstępne ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z (...), najpierw w zwykłej formie pisemnej, a następnie w formie aktu notarialnego, na podstawie których mieli uzyskać prawo własności lokali i/lub lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (komórek lokatorskich i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich (w większości przypadków w odniesieniu do lokali mieszkalnych w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r., ale też do 30 czerwca 2008 r.) w kompleksie czterech budynków nr (...) przy zbiegu ulic (...) w K., jakie miały zostać wybudowane na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (k. 423-2187–wypisy poszczególnych notarialnych umów przedwstępnych).

Zgodnie z treścią zawartych umów przedwstępnych członkowie grupy zobowiązani byli do świadczenia na rzecz (...) – jeszcze przed uzyskaniem prawa własności lokali – określonych kwot. Już przy zawarciu w/w umów członkowie grupy zobowiązani byli do wpłacenia na poczet ceny sprzedaży około 15% wartości umówionych lokali, a dalsze płatności były dokonywane zgodnie z przyjętym w umowie harmonogramem płatności uzależnionym od postępu prac na budowie. Harmonogram płatności umożliwiał pełne finansowanie kolejnych etapów realizacji inwestycji z wpłat dokonywanych przez klientów (...).

Klienci (...) (w tym członkowie grupy) w trakcie realizacji przedmiotowych umów przedwstępnych zobowiązani byli i w rzeczywistości uiszcili na poczet ceny sprzedaży od 97% do 100% wartości umówionych lokali mieszkalnych oraz około 70% ceny lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, komórki lokatorskie). Inwestycja ta została w zasadniczej części zrealizowana wyłącznie ze środków wpłacanych przez klientów (...), a łączna kwota środków

pieniężnych zaangażowanych przez klientów Leopard w zakresie opisanej inwestycji przy ul. (...) wynosiła kwotę ponad 60.000.000,00 zł.

Pomimo uiszczenia przez członków grupy na poczet cen sprzedaży ponad 97% wartości lokali mieszkalnych i ok. 70% wartości lokali niemieszkalnych, do nabycia przez nich w/w praw własności lokali w przyrzeczonej terminie nie doszło.

Postanowieniem z dnia 5 maja 2009 r., sygn. akt VIII GU 26/09/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie ogłosił upadłość Firmy (...) S.A. w K. obejmującą likwidację jej majątku.

Na skutek ogłoszonej upadłości roszczenia członków grupy o przeniesienie praw do lokali zostały przekształcone w roszczenia pieniężne i wciągnięte przez syndyka na listę wierzytelności, która na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 1 kwietnia 2010 r. została zatwierdzona.

Członkowie grupy nie uzyskali zaspokojenia roszczeń pieniężnych wciągniętych na listę wierzytelności przez syndyka masy upadłości (...).

W okresie od lipca 2014 r. do stycznia 2015 r. syndyk masy upadłości (...) S.A. – w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o prawie upadłościowym i naprawczym – w wykonaniu umów przedwstępnych ustanowił odrębne własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (miejsc postojowych, komórek lokatorskich) przy ul. (...) i przeniósł je na klientów dewelopera (...), w tym między innymi na wszystkich członków grupy (k. 3791-3863 – wypisy wszystkich zawartych przez syndyka umów ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży).

Lokale zostały wydane wszystkim członkom grupy i objęte przez nich w posiadanie.

W dniu 12 października 2016 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie w/w nieruchomości.

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W ramach toczącego się pod sygn. akt VIII GUp/10/09/S postępowania upadłościowego, w dniu 22 kwietnia 2014 r. syndyk masy upadłości (...) wystąpił do Sędziego-komisarza postępowania upadłościowego (...) w upadłości likwidacyjnej z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie umów wzajemnych z osobami, które zawarły umowy dotyczące wybudowania, wydzielenia i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach przy ul. (...) oraz w budynku przy al. (...), z zastrzeżeniem możliwości modyfikacji zobowiązania syndyka przy zgodnej woli obu stron.

Uzasadniając wniosek syndyk masy upadłości (...) podał, iż wykonanie w/w umów będzie najbardziej racjonalną formą zaspokojenia wierzycieli ujętych na liście wierzytelności do upadłego (...) uwzględniając okoliczność, iż kilkakrotna próba sprzedaży udziału syndyka w nieruchomości przy ul. (...) (dawniej W.) nie dała rezultatu, a proponowane w rozmowach z oferentami ceny oscylowały w granicach 55% wartości zabezpieczenia rzeczowego i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej nr (...).

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 r., sygn. akt VIII GUp/10/09/S, Sędzia-komisarz postępowania upadłościowego (...) w upadłości likwidacyjnej w K. udzielił syndykowi żądanego zezwolenia na wykonanie zawartych przez upadłego umów wzajemnych.

dowód: wniosek o wyrażenie zgody na wykonanie umów wzajemnych /k. 3762-3763, tom XIX/; postanowienie z dnia 29 kwietnia 2014 r. (sygn. akt VIII GUp 10/09/S) /k. 3761, tom XIX/.

W piśmie z dnia 18 lutego 2015 r. syndyk masy upadłości (...) poinformował Sędziego-komisarza postępowania upadłościowego (...), że w oparciu o poczynione uzgodnienia – wierzyciele, którzy wpłacili całą kwotę zakupu, będą odbierać mieszkania w stanie w jakim one są bez dopłat, a część wierzycieli (głównie lokali użytkowych) – niedopłaconą kwotę (stanowiącą różnicę pomiędzy faktyczną wpłatą, a ceną z umowy przedwstępnej) wpłacą

na fundusz inwestycyjny Wspólnoty Mieszkaniowej budynków przy ul. (...) w K. (aby tym wkładem – wcześniej nieopłaconym – obiekty wykończyć).

Syndyk masy upadłości (...) zawiadomił także, że: 1/ z tytułu zmian powierzchni, po inwentaryzacji, powstała nadpłata i zachodzi konieczność rozliczenia wpłat do wysokości maksymalnego zobowiązania wierzycieli, 2/ kwoty które powinny wpłynąć (a jeszcze nie wpłynęły) na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków przy ul. (...) – mogą wynieść maksymalnie około 4.460.000,00 zł, o ile spadkobiercy zmarłego wierzyciela, mającego do dopłaty 962.727,50 zł nie odstąpią od umowy (lokal użytkowy).

dowód: pismo syndyka masy upadłości (...) z dnia 18 lutego 2015 r. /k. 4053-4054, tom XX/.

Z kolei w piśmie z dnia 18 maja 2015 r. syndyk masy upadłości (...) poinformował Sędziego-komisarza postępowania upadłościowego (...), że w oparciu o postanowienie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w przedmiocie zezwolenia ma wykonanie zawartych przez upadłego umów wzajemnych a dotyczących wybudowania, wydzielenia i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych także w budynkach nr (...) w K. – zawarł ze wszystkimi podmiotami uprawnionymi umowy przenoszące własność w/w lokali, co skutkuje automatycznym wyłączeniem z masy upadłości tychże nieruchomości.

dowód: pismo syndyka masy upadłości (...) z dnia 18 maja 2015 r. wraz z zestawieniem wszystkich zawartych umów / k. 3764-3790, tom XIX/.

W związku z wykonaniem przez syndyka masy upadłości (...) w upadłości likwidacyjnej umów przedwstępnych i przeniesieniu na wszystkich członków grupy lokali w nieruchomościach znajdującej się przy ul. (...) w K. – doszło do wydania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, a członkowie grupy objęli powyższe lokale i są w ich posiadaniu.

dowód: pismo powódki z dnia 1 czerwca 2017 r. /k. 4212-4213, tom XXI/.

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Powyższy stan faktyczny jest w zasadzie między stronami niesporny, spór sprowadza się na płaszczyznę ocen prawnych.

Sąd rozważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka I. R. (1) (poprzednio I. D.) – jako reprezentant grupy, w skład której weszły ostatecznie osoby, ustalone mocą postanowienia tut. Sądu z dnia 11 kwietnia 2017 r. (k. 4192) - wniosła o rozpoznanie w postępowaniu grupowym sprawy przeciwko (...) w N. o zasądzenie na rzecz członków grupy kwot szczegółowo sprecyzowanych w pozwie i dalszych pismach. W odpowiedzi na pozew strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości.

Konstruując podstawę faktyczną roszczeń członków grupy powódka wskazała na następujące okoliczności: działanie strony pozwanej stanowiące czyn niedozwolony; fakt zawierania przez członków grupy umów deweloperskich (umów przedwstępnych) z (...) odnoszących się do inwestycji przy ul. (...) w K., zgodnie z którymi mieli uzyskać prawo własności lokalu i ewentualnie dodatkowo udziału w wielostanowiskowym garażu podziemnym i/lub komórki lokatorskiej w stanie wolnym od wszelkich roszczeń i praw osób trzecich; uiszczanie przez członków grupy wpłat na poczet przyszłego lokalu mieszkalnego bądź niemieszkalnego; brak uzyskania prawa własności przedmiotowych lokali; przekształcenie niepieniężnych roszczeń członków grupy wynikających z umów przedwstępnych w roszczenia pieniężne wskutek ogłoszenia upadłości (...) S.A. oraz brak zaspokojenia zgłoszonych i uznanych na liście

wierzytelności członków grupy. Jako podstawę prawną roszczeń powódka wskazała przepisy regulujące tzw. odpowiedzialność deliktową.

Pozwem objęto więc roszczenia, którą są wywodzone ze zdarzeń faktycznych identycznych lub podobnych dla wszystkich osób wchodzących w skład grupy. Ujednolicona została też, przy uwzględnieniu wspólnych okoliczności sprawy, wysokość roszczenia pieniężnego dochodzonego przez każdego członka grupy. Żądają oni bowiem zapłaty sum równych uiszczonym cenom lokali (bez innych kosztów związanych z zawarciem umów przedwstępnych), które, wobec tego, że kształtują się różnie, ujednolicono w podgrupach wyodrębnionych w oparciu o zbliżony poziom cen, które na potrzeby określenia identycznej wysokości roszczeń w podgrupach zostały obniżone w stosunku do cen rzeczywistych nie więcej niż o 25%. W tym wypadku ujednolicenie nastąpiło więc przy uwzględnieniu podobnych – w sensie rozmiaru szkody – twierdzonych skutków czynu niedozwolonego.

W pozwie oraz dalszych pismach procesowych powódka zdefiniowała szkodę – poniesioną przez każdego z członków grupy - jak wskazała, kwotą roszczenia (wysokością szkody) każdego z członków grupy była nominalna kwota wpłacona na poczet ceny lokalu (lub lokali i/lub miejsc postojowych i/lub komórek lokatorskich) na podstawie umów przedwstępnych, a następnie zgłoszona jako wierzytelność w postępowaniu upadłościowym (...) i uznana na liście wierzytelności, z pominięciem kosztów zawarcia umów w formie notarialnej oraz ewentualnych dodatkowych kosztów jak np. kary umowne czy utracone korzyści. Pozew został oparty na twierdzeniu, że roszczenia członków grupy są uzasadnione, gdyż ich wierzytelności nie zostały w żaden sposób zaspokojone przez upadłego dewelopera, a szanse ich zaspokojenia mogą okazać się iluzoryczne.

W toku niniejszego postępowania doszło jednak do zasadniczej zmiany stanu faktycznego, na bazie którego zostały skonstruowane roszczenia powódki.

Mianowicie, w ramach postępowania upadłościowego wobec (...), w dniu 22 kwietnia 2014 r. syndyk masy upadłości tejże spółki – wobec niemożności zbycia nieruchomości przy ul. (...) - wystąpił do Sędziego-komisarza postępowania upadłościowego (...) w upadłości likwidacyjnej o wyrażenie zgody na wykonanie umów wzajemnych z osobami, które zawarły umowy dotyczące wybudowania, wydzielenia i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w w/w budynkach – postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 r. sędziego-komisarza udzielił syndykowi żądanego zezwolenia. Następnie, w oparciu o udzielone zezwolenie syndyk masy upadłości (...) – w okresie od lipca 2014 r. do stycznia 2015 r. – zawarł z wszystkimi członkami grupy umowy przenoszące własność w/w lokali, co skutkuje automatycznym wyłączeniem z masy upadłości tychże nieruchomości; wreszcie w/w lokale zostały wydane i objęte w posiadanie przez członków grupy.

Oczywiście powstanie szkody majątkowej uzasadnia odpowiedzialność odszkodowawczą i powoduje obowiązek wyrównania uszczerbku. W niniejszej sprawie doszło do wyrównania uszczerbku doznanego w dobrach prawnie chronionych i przywrócenia do stanu poprzedniego tych dóbr bowiem wszyscy członkowie grupy nabyli prawa do lokali mieszkalnych i/lub niemieszkalnych na warunkach i kwotach określonych w umowach przedwstępnych. Wskazana przez nich w pozwie szkoda majątkowa została w całości naprawiona w naturze poprzez zawarcie przez syndyka masy upadłości (...) umów przyrzeczonych na warunkach określonych w umowach przedwstępnych zawartych przez członków grupy z (...). Zrealizowana została funkcja odpowiedzialności odszkodowawczej. Do majątku członków grupy wszedł określony lokal. Powództwo obejmowało żądanie zapłaty uiszczonej za określony lokal kwoty obniżonej o 25 % (celem ujednolicenia) wobec przekształcenia zobowiązania niepieniężnego (zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, co nastąpiło) w pieniężne z powodu ogłoszenia upadłości dewelopera (...).

Za przyczyną wykonania przez syndyka masy upadłości (...) umów przedwstępnych i przeniesieniu na wszystkich członków grupy lokali w nieruchomościach znajdującej się przy ul. (...) w K. – doszło do wydania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, a członkowie grupy objęli powyższe lokale i są w ich posiadaniu – w zasadzie kompensata doznanego uszczerbku jest pełna.

Przypomnieć należy, iż przepisem fundamentalnym dla reżimu tzw. odpowiedzialności deliktowej (z tytułu czynów niedozwolonych) jest art. 415 k.c., zgodnie z którym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej w rozumieniu cytowanego przepisu należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361-363 k.c.). Brak którejkolwiek z tych przesłanek wyłącza odpowiedzialność sprawcy czynu.

Kodeks cywilny, podobnie jak kodeks zobowiązań, nie zawiera ustawowej definicji szkody. W doktrynie (zob. T. Dybowski, [w:] System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – część ogólna, tom III, część 1, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1981, s. 214 oraz Z. Radwański, Zobowiązania - część ogólna, Warszawa 1997, s. 83) najczęściej szkodę określa się jako uszczerbek w prawnie chronionych dobrach (interesach), wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem dóbr, jaki już istniał i jaki mógłby następnie normalną kolejną rzeczą się wytworzyć, a stanem, jaki powstał na skutek zdarzenia wywołującego zmianę w dotychczasowym stanie rzeczy, z którym to zdarzeniem ustawodawca wiąże powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej. Określenie szkody jest uzupełniane zastrzeżeniem, że chodzi o uszczerbek, którego poszkodowany doznał wbrew swojej woli.

Problem ustalenia pojęcia szkody znalazł również odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 listopada 1963 r. (III PO 31/63, OSPiKA 1964, poz. 147) stwierdził, że szkodą w znaczeniu potocznym jest różnica między tym, czym poszkodowany dysponowałby w zakresie wartości, których szkoda dotyczy, gdyby nie było zdarzenia powodującego szkodę, a tym, czym dysponuje rzeczywiście na skutek tego zdarzenia.

Szkoda na mieniu jest wymierna i wysokość odszkodowania właściwie ściśle odpowiada wysokości szkody. Realizacja zasady pełnego odszkodowania jest stosunkowo mało skomplikowana w przypadku szkody na mieniu – wysokość odszkodowania powinna ściśle odpowiadać rozmiarom szkody. Do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej konieczne są trzy przesłanki, w tym powstanie szkody. Odpowiedzialność odszkodowawcza z istoty rzeczy uzależniona jest od powstania szkody (gdy nie ma szkody, nie może być mowy o odpowiedzialności), a wysokość szkody wyznacza rozmiar obowiązku odszkodowawczego.

Kodeks cywilny ogranicza odpowiedzialność tylko do niektórych następstw, a mianowicie następstw normalnych. Stosownie do art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W przepisie tym nastąpiło wyraźne ustawowe wskazanie normalności jako kryterium prawnej oceny skutków danego zdarzenia, które to skutki mają być uwzględnione przy ustalaniu zakresu odpowiedzialności. Wprowadzenie przez ustawodawcę kryterium normalności następstw jest wyrazem akceptacji teorii adekwatności.

Mając na uwadze powyższe wywody, w ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości, że po stronie członków grupy wyżej opisana szkoda – tak jak została ona ukształtowana w treści pozwu – już nie występuje. Bezsporne bowiem jest, iż wszyscy członkowie grupy otrzymali od syndyka lokale stanowiące przedmiot zawartych przez nich umów przedwstępnych z (...), zatem tenże substrat majątkowy stał się częścią ich majątku. Zauważyć w tym miejscu należy, iż intencją członków grupy było przeniesienie na ich rzecz konkretnych lokali w takim stanie i za taką cenę, jakie były uzgodnione w poszczególnych umowach przedwstępnych. Fakt więc, iż ustalona w toku postępowania upadłościowego wartość tychże lokali była inna (przeważnie wyższa od tej przyjętej w umowach) pozostaje irrelevantny dla kwestii wyrównania szkody. Zresztą z załączonych do akt sprawy dokumentów wynika, iż wszyscy (za wyjątkiem sześciu przypadków) członkowie grupy otrzymali lokale o wartości przewyższającej kwoty cen zapłaconych na podstawie umów przedwstępnych (opinia sporządzona przez B. (...) na potrzeby postępowania upadłościowego (...), k. 3968-40-52).

Reasumując, powodowie nabyli prawo do przedmiotowych lokali i nimi dysponują tym samym doszło do wyrównania uszczerbku w ich prawnie chronionych dobrach (interesach), nie ma obecnie różnicy pomiędzy stanem dóbr spowodowanym zawarciem umowy przedwstępnej, zapłatą ceny, nie zawarciem umowy przyrzeczonej i brakiem

możliwości zaspokojenia się w postępowaniu upadłościowym. Członkowie grupy domagali się w tym postępowaniu zapłaty kwoty niższej aniżeli zapłacili wobec zawarcia umów przedwstępnych, a w zdecydowanej większości otrzymali lokale o wartości – na pewno nie niższej – i nie ma różnicy w ich majątku, na którą to różnicę wskazywali w pozwie jako uzasadnienie szkody i jej wysokości.

Ustosunkowując się natomiast do argumentu powódki, jakoby szkodę członków grupy miała stanowić również wartość lokali mieszkalnych/ niemieszkalnych w obecnym stanie technicznym – bez pozwolenia na użytkowanie, i w docelowym stanie technicznym umożliwiającym ich użytkowanie, wskazać należy na jego bezzasadność i nieadekwatność, albowiem na tak zdefiniowaną szkodę powódka nie powoływała się we wniesionym pozwie i określonej w nim podstawie faktycznej i po raz pierwszy uczyniła to dopiero w piśmie złożonym w dniu 27 listopada 2015 r. (k. 4058-4065). Poza tym w toku postępowania okazało się, że w dniu 12 października 2016 r. nieruchomości przy ul. (...) w K. uzyskała pozwolenie na użytkowanie, a mimo to powódka aż do momentu zamknięcia rozprawy nie sprecyzowała wysokości poniesionych w związku z tym nakładów na lokale. Nawet nie wskazała wysokości ewentualnej szkody. Podkreślić należy, iż powódka w żaden sposób nie udowodniła twierdzenia o niezgodności stanu poszczególnych lokali z umowami przedwstępnymi i nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność poniesionych kosztów dokończenia budowy inwestycji przy ul. (...) w K.. Z kolei z pisma syndyka masy upadłości (...) (z dnia 18 lutego 2015 r.) wynika, że wierzyciele, którzy wpłacili całą kwotę zakupu, będą odbierać mieszkania w stanie w jakim one są bez dopłat, a część wierzycieli niedopłaconą kwotę (stanowiącą różnicę pomiędzy faktyczną wpłatą, a ceną z umowy przedwstępnej) wpłaci na fundusz inwestycyjny Wspólnoty Mieszkaniowej budynków przy ul. (...) w K. (aby tym wkładem – wcześniej nieopłaconym – obiekty wykończyć) (k. 4053-4054). Zatem ewentualne wpłaty miały zostać przeznaczone na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej celem wykończenia budynku.

Wprawdzie w kolejnych pismach procesowych – z dnia 1 czerwca 2017 r. i z dnia 29 września 2017 r. – powódka zastrzegła, iż będzie składać wniosek o ograniczenie powództwa i wnioskowała o wyznaczenie jej odpowiednich ku temu terminów. W ocenie Sądu brak jest jednak podstawy prawnej do wyznaczania takowych terminów (i to zarówno w ustawie o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, jak i na gruncie k.p.c.) tym bardziej, iż ewentualne ograniczenie czy rozszerzenie powództwa stanowi typową czynności dyspozytywną stron, która przecież zależy tylko i wyłącznie od ich woli. Co istotne, na wezwanie Sądu o podanie, czy uzyskała zgodę na ograniczenie roszczenia stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, powódka w piśmie wniesionym 30 października 2017 r. (k. 4243-4244) i na rozprawie (k. 4249v) oświadczyła, iż nie uzyskała takowej zgody i nie jest w stanie uzyskać przedmiotowej zgody bez przedstawienia przez zarząd Wspólnoty (...) przy ul. (...) (...) w K. (inwestora w rozumieniu ustawy Prawo budowlane) informacji dotyczących kosztów rozliczenia budowy. W rezultacie pomimo istotnej zamiany stanu faktycznego, uzyskania pozwolenia na użytkowanie już w dniu października 2016 r. oraz ewentualnego dokonania wpłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej powódka nie zmodyfikowała żądania pozwu i w dalszym ciągu dochodzi roszczeń o treści i wysokości wskazanej w pozwie, opierając się na przytoczonych tam okolicznościach (k. 4250). Nie uzyskała też zgody na ewentualne ograniczenie roszczenia (choć przyznała, że szkoda została zmniejszona, k. 4212). Zgoda członków grupy na dokonanie przez reprezentanta czynności dyspozytywnych musi być wyrażona w sposób wyraźny, na piśmie lub ustnie do protokołu rozprawy – co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Taka zgoda może mieć charakter uprzedni (jak i oczywiście następczy) w stosunku do podejmowanych czynności. Należy zastrzec, że dopóty, dopóki reprezentant grupy nie uzyska stosownej zgody, jego oświadczenie procesowe należy uznać za bezskuteczne. Przedstawienie przez powódkę (reprezentanta grupy) uprzedniej zgody członków grupy wobec czynności, które awizowała już w piśmie z 1 czerwca 2017 r. (k. 4212), miałoby istotny wpływ na ocenę wniosku powódki w przedmiocie zakreślenia terminu i stanowiłoby ewentualną podstawę do odroczenia rozprawy (art. 214 k.p.c.). Ponieważ powódka żadnej zgody w tym przedmiocie nie uzyskała – jej wnioski były bezskuteczne. Zaakcentowania wymaga, że powódka miała odpowiedni czas – biorąc po uwagę następstwo zdarzeń (od zawierania umów przez syndyka masy upadłości (...), przez potencjalne wpłaty do uzyskania pozwolenia na użytkowanie w październiku 2016 r.) na ewentualne ograniczenie powództwa. Podkreślenia wymaga, że powódka nie podała wysokości ewentualnych dopłat, a do ich wskazania nie potrzebne jest rozliczenie kosztów budowy. Nie należy także zapominać, że „ta nie sprecyzowana jeszcze szkoda majątkowa” członków grupy musi być następstwem czynu niedozwolonego strony pozwanej, wywodzonego ze wspólnych dla wszystkich członków grupy zdarzeń. Tymczasem

z poczynionych ustaleń wynika, że dopłaty miała dokonać tylko pewna grupa klientów (...) i to na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej z przeznaczeniem na dokończenie inwestycji, a inne wpłaty miały zostać rozliczone (pismo syndyka masy upadłości (...), k. 4053-4054).

Powyższe wywody prowadzą do wniosku, że wobec zawarcia umów z syndykiem masy upadłości (...), a tym samym uzyskaniem prawa własności lokali doszło do zaspokojenia wierzytelności, z której członkowie grupy wywodzą swoje roszczenia. Szkoda majątkowa wskazana w pozwie i piśmie precyzującym żądanie została naprawiana. Członkowie grupy dysponują lokalami, które weszły do ich majątku. W tym stanie rzeczy Sąd wniesione powództwo oddalił, o czym orzeczono w punkcie I. sentencji wyroku w oparciu o powołane wyżej przepisy.

W punkcie II. sentencji wyroku Sąd odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu uznając, iż zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mówi art. 102 k.p.c.

Wyznacznikiem zastosowania art. 102 k.p.c. jest występowanie w sprawie wyjątkowego wypadku, który nie jest utożsamiany wyłącznie z sytuacją majątkową i życiową strony.

W ocenie Sądu w związku z charakterem sprawy i dochodzonego roszczenia zachodzą szczególne okoliczności w rozumieniu powyższego przepisu prowadzące do nie obciążenia powódki kosztami procesu. Nie sposób uznać w realiach sprawy, że powódka powinna liczyć się z uznaniem roszczenia za bezzasadne już w chwili wnoszenia pozwu, zwłaszcza, że sąd na pierwszym etapie badania sprawy pod kątem dopuszczalności jej rozpoznania w postępowaniu grupowym (analizując twierdzenia o faktach przytoczone na uzasadnienie powództwa, a także czy zgłoszone roszczenie nie spełnia kryterium oczywiście bezzasadnego) dopuścił rozpoznanie sprawy w postępowaniu grupowym. Sąd uznał, że przedmiotowa sprawa jest objęta zakresem art. 1 ust. 2 ustawy o postępowaniu grupowym i postanowił rozpoznać sprawę w postępowaniu grupowym.

Istotne znaczenie mają okoliczności przytoczone na uzasadnienie powództwa. Należy zwrócić uwagę na sekwencję następujących zdarzeń. W 2006 r. członkowie grupy zawierali z deweloperem (...) – w formie aktu notarialnego i w zwykłej formie pisemnej – umowy przedwstępne ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, które miały powstać w 4 budynkach przy ul. (...) w K.. W każdej umowie zawarte było postanowienie zakazujące ujawniania przez nabywców w księdze wieczystej ich roszczeń o przeniesienie prawa własności lokalu bez zgody (...), pod rygorem rozwiązania umowy. Na poczet cen sprzedaży lokali klientom, w tym członkowie grupy, uiszcili 97-100% wartości lokali mieszkalnych i ok. 70% wartości lokali niemieszkalnych; ich łączne zaangażowanie finansowe w tę inwestycję wyniosło ponad 60 mln zł. W międzyczasie, (...) podjęła starania o pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania, które doprowadziły ją do podjęcia współpracy ze stroną pozwaną. We wrześniu 2006 r. strona pozwana przeprowadziła w (...) audyt zakończony oceną pozytywną, w trakcie którego poddała analizie m.in. treść ww. umów przedwstępnych. W dniu 2 listopada 2006 r. obie strony zawarły umowę o współpracy w zakresie emisji obligacji, w której ustalono łączną wartość emisji (150 mln zł), jej cel oraz inne postanowienia, w tym: wysokość oprocentowania obligacji każdej emisji (25%/rok), termin wykupu pierwszego kuponu odsetkowego (w ciągu roku od każdej emisji) i formy zabezpieczenia wierzytelności. W związku z emisją obligacji 4 serii o wartości 66,5 mln zł (z których trzy miały zostać przeznaczone na (re)finansowanie zakupu nieruchomości położonych we W., K.-W. i K.-W., a jedna na sfinansowanie bieżącej działalności (...)) zostały ustanowione na rzecz strony pozwanej hipoteki na nieruchomościach położonych we W. i w K. przy ul. (...), a także na nieruchomościach położonych przy ul. (...). Te ostatnie zostały obciążone 3 hipotekami umownymi w kwotach 20, 5 i 7,5 mln zł na podstawie oświadczenia (...) z dnia 19 stycznia 2007 r. W ww. umowie postanowiono też, że w razie jej naruszenia strona pozwana może postawić należności z obligacji w stan natychmiastowej wymagalności wraz z niewykupionymi kuponami odsetkowymi. Taki sam skutek miało także odstąpienie od umów przedwstępnych określonej w umowie grupy klientów (...). Nadto strony zawarły kolejną ryzykowną transakcję związaną z finansowaniem innej inwestycji mieszkaniowej, w ramach której doszło do emisji obligacji o wartości 5 mln zł (kwota ta z odsetkami została zwrócona stronie pozwanej). W związku z niewykupieniem przez (...) ww. kuponów odsetkowych (z uwagi na trudną sytuację finansową) strona pozwana postawiła należności z obligacji w stan natychmiastowej wymagalności; do ich spłaty jednak nie doszło. Jednocześnie, mimo ukończenia inwestycji przy ul. (...), (...) nie była w stanie wykonać umów przyrzeczonych, gdyż nieruchomość

była obciążona hipotekami na rzecz strony pozwanej. W związku z tym nabywców lokali (...) i strona pozwana postawiły przed alternatywą: albo dopłacą do lokali po co najmniej 2.000 zł za 1 m² (wysokość dopłat wzrastała po przekroczeniu określonego limitu powierzchni budynku) albo (...) ogłosi upadłość i na skutek hipotek ustanowionych na rzecz strony pozwanej wykonanie umów przedwstępnych będzie niemożliwe. Część klientów zaakceptowała to rozwiązanie i nabyła lokale bez obciążeń hipotecznych (dopłaty uiszczano na rachunek strony pozwanej). Podobny mechanizm miał być zastosowany w odniesieniu do inwestycji przy ul. (...). W dniu 5 maja 2009 r. została ogłoszona (...); na liście wierzytelności umieszczono wierzytelności (tylko zapłacone ceny) członków grupy. Według twierdzeń pozwu, szanse na zaspokojenie tych wierzytelności z masy upadłości mogły okazać się iluzoryczne. W ocenie powódki, powyższe działania strony pozwanej świadczą o tym, że celowo zaangażowała niezabezpieczone, wysokie i o istotnym znaczeniu (o czym wiedziała) środki finansowe członków grupy (konsumentów) w transakcję obciążoną wysokim ryzykiem, od którego jednak sama zabezpieczyła się w sposób pozwalający jej na zwrot kapitału i osiągnięcie dużego zysku, przy jednoczesnym dopuszczeniu do sytuacji, w której zadośćuczynienie słusznym roszczeniom klientów, wynikającym z ww. umów przedwstępnych, stało się niemożliwe. Zdaniem powódki, utrata płynności finansowej przez (...) wyniknęła także w znacznym stopniu ze współpracy ze stroną pozwaną. Do tych wniosków doprowadziła powódkę w szczególności lektura wyroku Sądu Najwyższego w sprawie I C 1842/08 z powództwa klientów (...) (w której stwierdzono nieważność hipotek ustanowionych na nieruchomości położonej przy ul. (...)), w którym zwrócono m.in. uwagę na podejmowanie przez stronę pozwaną szczególnych czynności asekuracyjnych, wyraźnie pogarszających sytuację pierwotnych wierzycieli dewelopera i to przy pełnej świadomości tego stanu rzeczy u tych podmiotów, po uprzednim kontraktowym „zablokowaniu” możliwości podjęcia działań asekuracyjnych przez pierwotnych wierzycieli, zainteresowanych najbardziej efektywnym ukończeniem inwestycji. W treści umów przedwstępnych zawarte zostały negatywne klauzule wyłączające ujawnianie uprawnienia nabywców o przeniesienie prawa własności wyodrębnionego lokalu w księdze wieczystej, służące utrzymaniu przez dewelopera odpowiedniego poziomu zdolności kredytowej w obrocie prawnym, umożliwiającej mu nieskrępowaną ekspansję działalności gospodarczej. Klauzule te były znane stronie pozwanej w czasie trwania współpracy. Czynności asekuracyjne strony pozwanej jako nowego wierzyciela dewelopera stanowiły jeden z zamierzonych rezultatów nierzetelnego postępowania dewelopera przy świadomości tej nierzetelności ze strony pozwanej. Ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości, objętej ww. inwestycją, z pierwszeństwem przed wierzycielami pierwotnymi stanowiło element odpowiedniej „kalkulacji” prawnej i ekonomicznej strony pozwanej. Wg Sądu Najwyższego, nieodpowiedzialna i nieracjonalna działalność gospodarcza dewelopera, prowadząca do ustanowienia zabezpieczeń hipotecznych na rzecz jednego, znaczącego wierzyciela, wbrew postanowieniom umów przedwstępnych oraz w konsekwencji dozwoleń na „przejmowanie inicjatywy” w zakresie finalizowania przedsięwzięcia inwestycyjnego przez stronę pozwaną w postaci propozycji podwyższania ceny lokali mogło być ocenione jako postępowanie nierzetelne, niezgodne z zasadami współzycia społecznego i regułami deontologii zawodowej deweloperów.

W związku z tak sformułowaną, podaną w zarysie, podstawą faktyczną powództwa nie sposób zasadnie twierdzić, że powództwo w chwili jego wnoszenia było oczywiście nieuzasadnione, czy też wytoczone w celach nieuczciwych. Członkowie grupy mogli czuć się subiektywnie pokrzywdzeni działaniami strony pozwanej w sytuacji, gdy zawarli umowy przedwstępne (umowy deweloperskie, umowy wzajemne) za lokal zapłacili, a nie otrzymali prawa własności tego lokalu ani zwrotu wpłaconej kwoty. Członkowie grupy nie mogli się racjonalnie spodziewać, że w trakcie postępowania upadłościowego dojdzie do ich zaspokojenia.

Powyższe względy zadecydowały o odstąpieniu od obciążania powódki kosztami procesu.

SSO Kamil Grzesik SSO Izabella Dyka SSO Elżbieta Bednarczuk