

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Demendecki

w sprawie z powództwa Zarządcy Masy Sanacyjnej I. sp. z o.o.
w restrukturyzacji w W.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o stwierdzenie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych
w dniu 9 listopada 2023 r.

na skutek skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 16 września 2022 r., sygn. VII AGa 709/22

1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

**2. zasądza od Zarządcy Masy Sanacyjnej I. sp. z o.o.
w restrukturyzacji w W. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt)
złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w
spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia
od dnia jego doręczenia Zarządcy Masy Sanacyjnej I. sp. z o.o. w
restrukturyzacji w W. tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Decyzją z 16 marca 2020 r. nr [...] Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej także: pozwany, Prezes UOKiK) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

I. na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007, nr 50, poz. 331 ze zm.; dalej: ustawa u.o.k.i.k.) uznał działania I. spółki z o.o. w W. polegające na niedopełnieniu obowiązku zapewnienia nabywcom lokali mieszkalnych - sprzedawanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego w G. przy ul. [...] (budowa budynku B3 wchodzącego w skład Osiedla H.) co najmniej jednego ze środków ochrony, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011, poz. 232, nr 1377 ze zm.; dalej: ustawa deweloperska), co narusza art. 4 w zw. z art. 37 tej ustawy, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.i.k. i nakazał zaniechanie jej stosowania;

II. na podstawie art. 26 ust. 2 u.o.k.i.k. nałożył na I. sp. z o.o. w W. środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w związku z praktyką stwierdzoną w pkt I niniejszej decyzji w postaci obowiązku:

1) publikacji, w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, na swojej stronie internetowej, która na dzień wydania decyzji mieści się pod adresem [...] oraz do utrzymywania przez okres co najmniej 6 miesięcy, komunikatu o następującej treści: „Uprzejmie informujemy, że w dniu 16 marca 2020 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr [...] (treść decyzji dostępna na stronie internetowej <http://uokik.gov.pl/decyzje/>) uznał, iż deweloper tj. I. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zobowiązany był do zapewnienia nabywcom lokali mieszkalnych, sprzedawanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego w G. przy ulicy [...] (budowa budynku B3, wchodzącego w skład Osiedla H.), co najmniej jednego ze środków ochrony, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805)”. Tekst powyższego oświadczenia będzie spełniał poniższe kryteria:

a) będzie wyjustowany oraz wpisany czarną czcionką (kod szesnastkowy RGB #000000) Arial na białym tle (kod szesnastkowy RGB 3ffffff),

b) zamieszczony w górnej części strony głównej domeny [...] bez możliwości zamknięcia informacji przez użytkownika, oświadczenie ma być widoczne przez cały czas, kiedy użytkownik jest na stronie (oświadczenie nie może przybrać formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),

c) wielkość czcionki powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, tekst umieszczony w ramce, o rozmiarze takim, aby była ona w całości wypełniona oświadczeniem, o którym mowa w niniejszym punkcie, z uwzględnieniem marginesu 2,5 cm z każdej strony,

d) fragment oświadczenia o treści na: stronie internetowej <http://uokik.gov.pl/decyzje/> powinien być zamieszczony w formie hiperłącza (linka) do niniejszej decyzji;

2) skierowania do konsumentów, będących stronami umów deweloperskich/sprzedaży lokalu mieszkalnego na Osiedlu H. w budynku B3 w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, pisma o następującej treści: „Szanowna Pani/Szanowny Panie, Uprzejmie informujemy, że w dniu 16 marca 2020 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr [...] (treść decyzji dostępna na stronie internetowej <http://uokik.gov.pl/decyzje/>) uznał, iż deweloper tj. I. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zobowiązany był do zapewnienia nabywcom lokali mieszkalnych, sprzedawanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego w G. przy ulicy [...] (budowa budynku B3, wchodzącego w skład Osiedla H.), co najmniej jednego ze środków ochrony, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805)”.

III. na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 u.o.k.i.k. oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 k.p.a. w zw. z art. 83 u.o.k.i.k. obciążył przedsiębiorcę I. sp. z o.o. w W. kosztami przeprowadzonego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w kwocie 64,90 zł i zobowiązał do zwrotu tych kosztów Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Strona powodowa w złożonym odwołaniu zaskarżyła decyzję w całości i zarzuciła naruszenie:

1) art. 10 § 1 k.p.a. w zw. z art. 8 § 1 k.p.a. poprzez jego niezastosowanie polegające na ograniczeniu prawa strony do zapoznania się z aktami sprawy wyrażające się w poinformowaniu pełnomocnika powoda o zakończeniu postępowania dowodowego oraz terminie końcowym zapoznania się z aktami sprawy na jeden dzień przed upływem tego terminu, co uniemożliwiło powodowi wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów;

2) art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że podanie do publicznej wiadomości informacji o przedsięwzięciu deweloperskim przed wejściem w życie ww. ustawy nie oznacza podania do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego i powinno skutkować zastosowaniem przez powoda środków przewidzianych w art. 4 ww. ustawy;

3) art. 4 w zw. z art. 37 ustawy deweloperskiej przez jego niewłaściwe zastosowanie, albowiem powód nie jest zobowiązany do zapewnienia nabywcom co najmniej jednego z następujących środków ochrony w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i gwarancji ubezpieczeniowej, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i gwarancji bankowej lub otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego;

4) art. 5 ust. 1 ustawy deweloperskiej przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że mieszkaniowy rachunek powierniczy powinien być utworzony dla wpłat dotyczących budynku nr 3, czyli zadania inwestycyjnego, podczas gdy zgodnie z brzmieniem art. 5 ust 1 ustawy deweloperskiej, deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego;

5) art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.i.k. przez jego niewłaściwe zastosowanie, ponieważ na gruncie niniejszej sprawy nie doszło do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów przez powoda;

6) art. 26 ust. 1 i 2 u.o.k.i.k. przez jego niewłaściwe zastosowanie, albowiem wobec braku stosowania przez powoda praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wobec powoda nie mogła zostać wydania decyzja o uznaniu praktyki

za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania oraz określającą środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu zapewnienia wykonania nakazu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty strona powodowa wniosła o uchylenie decyzji w całości, ewentualnie o zmianę zaskarżonej decyzji w całości przez uznanie, że nie dopuściła się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.i.k., polegającej na niedopełnieniu obowiązku zapewnienia nabywcom lokali mieszkalnych sprzedawanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego w G. przy ul. [...] (budowa budynku nr 3, wchodzącego w skład Osiedla H.), co najmniej jednego ze środków ochrony, o których mowa w art. 4 ustawy deweloperskiej, co miało naruszyć art. 4 w zw. z art. 37 tej ustawy oraz zasądzenie na rzecz powoda i kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z 17 kwietnia 2020 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku Wydział VI Gospodarczy otworzył postępowanie sanacyjne I. sp. z o.o. w W., odebrał dłużnikowi zarząd własny i wyznaczył zarządcę w osobie J. Ł. oraz oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości.

W odpowiedzi na odwołanie Prezes UOKiK wniósł o oddalenie odwołania i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z 31 marca 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oddalił odwołanie i zasądził od Zarządcy Masy Sanacyjnej I. sp. z o.o. w restrukturyzacji w W. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 72,00 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

I. nierozpoznanie przez sąd I instancji istoty sprawy polegające na niedokonaniu ustaleń, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, jakie przedsięwzięcie deweloperskie, w rozumieniu ustawy deweloperskiej, jest przedmiotem postępowania w sprawie, na skutek czego Sąd Okręgowy rozpoznał inną sprawę, odnosząc się w swym rozstrzygnięciu do „Osiedla H.”

jako całości stanowiącej przedsięwzięcie: deweloperskie, zaś Prezes UOKiK, w decyzji z 16 marca 2020 r., wypowiedział się jedynie co do budynku B3 Osiedla H., który to budynek uznał za „przedsięwzięcie deweloperskie” realizowane w ramach „przedsięwzięcia deweloperskiego”, co samo w sobie jest wewnętrze logicznie sprzeczne;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz naruszenie nakazu wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, polegające na wadliwej ocenie dowodów oferowanych przez powoda, wybiórczym traktowaniu dowodów oferowanych przez powoda, a także pominięciu części dowodów oferowanych przez powoda, co skutkowało tym, że stan faktyczny sprawy został wadliwie ustalony a w konsekwencji oparte na tak ustalonym stanie faktycznym rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest niesłuszne;

III. naruszenie zasady równości stron postępowania oraz prawa powoda do obrony swych praw, albowiem Sąd Okręgowy nie badał zasadności zarzutów i twierdzeń zawartych w pozwie (odwołaniu), lecz oparł wyrok jedynie na własnych poglądach i przemyśleniach, a pominął milczeniem dowody i przepisy prawa, na które powoływał się powód dla uzasadnienia swoich racji, co sprowadzało się do wniosku, że pozbawiono go prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy przez obiektywny i niezawisły sąd;

IV. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że treść ogłoszenia z 25 kwietnia 2012 r., zamieszczonego przez powoda w gazecie [...] nr [...] oraz w Gazecie [...]1- dodatek „[...]” na str. [...], nie oznacza podania do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego i powinno skutkować zastosowaniem przez skarżącego środków przewidzianych w art. 4 ww. ustawy;

b) art. 4 w zw. z art. 37 ustawy deweloperskiej przez jego niewłaściwe zastosowanie, albowiem skarżący nie jest zobowiązany do zapewnienia nabywcom co najmniej jednego ze wskazanych środków ochrony;

c) art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.i.k. przez jego niewłaściwe zastosowanie, albowiem na gruncie niniejszej sprawy nie doszło do naruszenia przez skarżącego zbiorowych interesów konsumentów;

d) art. 26 ust. 1 i 2 u.o.k.i.k. przez jego niewłaściwe zastosowanie, albowiem wobec braku stosowania przez skarżącego praktyk naruszających zbiorowe interesów konsumentów wobec skarżącego nie mogła zostać wydana decyzja o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej decyzji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania odwoławczego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 16 września 2022 r., sygn. akt VII AGa 709/22, oddalił apelację (pkt I) oraz zasądził od zarządcy masy sanacyjnej I. sp. z o.o. w restrukturyzacji w W. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego (pkt II).

Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku wskazał m.in., że podziela pogląd sądu I instancji, który zaprezentowano także w doktrynie, że - oprócz wymogu dotyczącego podania informacji do publicznej wiadomości - konieczne jest spełnienie przynajmniej jednej dodatkowej przesłanki w postaci projektu architektoniczno-budowlanego.

Zarządca masy sanacyjnej I. sp. z o.o. w restrukturyzacji w W. pismem z 22 grudnia 2022 r. wniósł do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną, zaskarżając powyższy wyrok na podstawie art. 398¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 398⁴ § 1 pkt 1 k.p.c. w całości. Na podstawie art. 398⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. wniósł o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazując na istotne zagadnienie prawne, które w jego ocenie można sprowadzić do następującego pytania: „Jaki jest charakter prawny informacji, która ma być przez dewelopera podaną do publicznej wiadomości zgodnie z art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805) oraz jakie przesłanki muszą zaistnieć i jakie przesłanki musi spełnić deweloper, aby można było ustalić i stwierdzić, że doszło do rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu tego przepisu oraz art. 37 tej ustawy?”.

Zdaniem skarżącego, w niniejszej sprawie kluczowe znaczenie dla oceny czy działanie powoda było bezprawne ma przepis przejściowy, tj. art 37 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym to przepisem, art. 4 tej ustawy stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie tej ustawy, czyli po dniu 29 kwietnia 2012 r. Jak dalej wskazał, jednocześnie art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej precyzuje, że rozpoczęciem sprzedaży jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Zdaniem powoda, przedstawiciele doktryny wyrażają przeciwstawne poglądy co do tego, w jaki sposób interpretować art. 37 w zw. z art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej, a w szczególności termin „rozpoczęcie sprzedaży”, stanowiący podstawową przesłankę do oceny obowiązków dewelopera w okresie przejściowym. Jak podkreślił, istnienie tych rozbieżnych poglądów w piśmiennictwie już świadczy o tym, jak nieprecyzyjne i niejasne są to przepisy oraz jak poważne wątpliwości budzą.

Powód ponadto na podstawie art. 388 § 1 k.p.c. wniósł o wstrzymanie wykonania decyzji [...] Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 marca 2020 r., sygn. [...] w zakresie pkt. II.1) i II.2) do czasu ukończenia postępowania kasacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w przedmiocie wniosku powoda o wstrzymanie wykonania wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 września 2022 r., w sprawie VII AGa 709/22, w dniu 10 stycznia 2023 r. postanowił wniosek oddalić.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o nieprzyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, ewentualnie o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Instytucja tzw. przedsądu jest zgodna z normami konstytucyjnymi, a także ze sformułowanymi przez Radę Europy zaleceniami dopuszczającymi wprowadzenie środków eliminujących dostęp do sądu najwyższego szczebla. Podkreślić przy tym należy, że skarga kasacyjna stanowi nadzwyczajny środek zaskarżenia, którego zasadniczym celem jest ochrona interesu publicznego poprzez zapewnienie jednolitości wykładni i stosowania prawa. Konsekwentnie przedmiotem merytorycznego rozpoznania przez Sąd Najwyższy powinny być te skargi kasacyjne, które dotyczą spraw najpoważniejszych, wpływających na rozwój i kształtowanie systemu prawnego (zob. wyrok TK z 31 marca 2005 r., SK 26/02). Powód oparł wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na przesłance wskazanej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., czyli na wystąpieniu w sprawie istotnego zagadnienia prawnego.

Przed rozpatrzeniem wniosku poczynić należy kilka uwag natury ogólnej. W odniesieniu do przesłanki występowania w sprawie istotnego zagadnienia prawnego, zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, wskazuje się, że wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na tej podstawie implikuje konieczność jasnego sformułowania zagadnienia prawnego, a także przedstawienia argumentów prawnych, które wykazują możliwość różnorodnej oceny zawartego w nim problemu. Dodatkowo wymaga się, aby zagadnienie prawne: (1) było sformułowanie w oparciu o okoliczności mieszczące się w stanie faktycznym sprawy, wynikającym z dokonanych przez sąd ustaleń, (2) zostało przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, a zatem możliwej do zastosowania przy rozstrzyganiu innych sporów, (3) pozostawało w związku z rozpoznawaną sprawą, a także (4) dotyczyło zagadnienia budzącego poważne wątpliwości. Wymaga się zatem,

aby skarżący przytoczył argumenty prawne uzasadniające tezę o „istotności” zagadnienia. Nie wystarczy samo wskazanie przepisu prawa, którego dotyczy zagadnienie prawne, konieczne jest przedstawienie pogłębionej analizy prawnej wykazującej powyższe (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 10 maja 2001 r., II CZ 35/01; 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01; 28 listopada 2003 r., II CK 324/03; 13 lipca 2007 r., III CSK 180/07; 23 sierpnia 2007 r., I UK 134/07; 20 lutego 2019 r., IV CSK 351/18).

Na ocenę stopnia istotności zagadnienia wpływ ma istnienie rzeczywistych i poważnych wątpliwości interpretacyjnych, które nie doczekały się wykładni w orzecznictwie sądów, jak również istnienie orzeczeń wskazujących na występowanie rozbieżności na tle interpretowanych przepisów prawa (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 17 czerwca 2015 r., III CSK 59/15; 20 lutego 2019 r., V CSK 351/18).

Okolicznościami świadczącymi o braku istotnego zagadnienia prawnego w sprawie są m.in.: powszechne uznanie w orzecznictwie i literaturze wykładni przepisu prawa, która została uwzględniona przez sądy obu instancji (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 2 października 2001 r., I PKN 129/01), zagadnienie prawne ma charakter kazuistyczny i służy uzyskaniu przez skarżącego odpowiedzi odnośnie do kwalifikacji prawnej pewnych szczególnych elementów podstawy faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 27 kwietnia 2016 r., III CSK 70/16; 11 kwietnia 2018 r., IV CSK 514/17), jak również sytuacja, gdy do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego wystarczająca jest zwykła wiedza prawnicza i zastosowanie obowiązujących reguł wykładni, bądź proste zastosowanie prawa (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 27 lutego 2018 r., I CSK 635/17; 21 marca 2018 r., II PK 10/17).

Powód pomimo skonstruowania koherentnego wyводу przedstawiającego odmienną od przyjętej przez Sąd Apelacyjny w Warszawie interpretację wskazanego w zagadnieniu prawnym przepisu art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej, w istocie nie wykazał istotności tego zagadnienia ani potrzeby wypowiedzenia się w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Zgodnie z art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej, rozpoczęcie sprzedaży oznacza podanie do publicznej wiadomości informacji

na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Jednym z elementów definicji „rozpoczęcia sprzedaży” jest podanie informacji do publicznej wiadomości. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, którego wywód podzielił również Sąd Apelacyjny w Warszawie, chodzi o przekazanie komunikatu językowego do nieokreślonego kręgu adresatów, że deweloper oferuje lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma przekazać komunikat językowy, w którym zgłasza gotowość do zawarcia umów dotyczących zbycia lokali lub domów (może to być umowa definitywna lub umowa przedwstępna). Z punktu widzenia cywilnoprawnego informację tę Sąd Okręgowy zakwalifikował więc jako zaproszenie do zawarcia umowy (art. 71 k.c.). Do rozpoczęcia sprzedaży nie jest więc wystarczające samo przekazanie o tym informacji, gdyż skoro deweloper w ramach informacji składa zaproszenie do zawarcia umowy, przedmiot sprzedaży musi być dostatecznie skonkretyzowany, zwłaszcza dla konsumenta, który jest zainteresowany nabyciem określonego lokalu/domu. Nie można zgodzić się z tezą, że o rozpoczęciu sprzedaży decyduje wystosowanie jedynie informacji bez możliwości realnego oferowania lokali do sprzedaży, tj. poprzez wskazanie, gdzie lokal będzie się znajdował, na którym piętrze, jaką będzie miał powierzchnię, czy jak będą usytuowane poszczególne pomieszczenia. Wobec powyższego, aby doszło do rozpoczęcia sprzedaży oprócz podania informacji do publicznej wiadomości, musi również zaistnieć przesłanka, która tę sprzedaż umożliwia.

Wobec powyższego, rozpoczęcie sprzedaży następuje co najmniej równocześnie z rozpoczęciem oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie, że oprócz wymogu dotyczącego podania informacji do publicznej wiadomości, konieczne jest spełnienie przynajmniej jednej dodatkowej przesłanki. Sąd ten wskazał konkretnie na przesłankę w postaci projektu architektoniczno-budowlanego, jednak wystarczająca będzie każda przesłanka, której zaistnienie umożliwi zawarcie umowy sprzedaży w momencie pojawienia się wymaganej przez ustawodawcę informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów

jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Chodzi zatem o przesłankę, która będzie konkretyzowała przedmiot umowy, do której deweloper w opisany w ustawie sposób zaprasza. Wobec takiego jej charakteru, nie ma konieczności, by Sąd Najwyższy w ramach aktywizmu sędziowskiego wymieniał przesłanki spełniające wskazane kryterium.

Powód w skardze kasacyjnej podniósł, że w doktrynie wskazuje się na różne dodatkowe, nie wynikające bezpośrednio z przepisów, przesłanki konieczne do zaistnienia rozpoczęcia sprzedaży o, której mowa w art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej. Są nimi sporządzenie projektu architektoniczno-budowlanego; sporządzenie projektu; złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę; uzyskanie pozwolenia na budowę; uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę; nabycie własności (użytkowania wieczystego) gruntu, na którym ma zostać zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie; rozpoczęcie robót budowlanych; zawarcie przynajmniej jednej umowy z nabywcą. Zdaniem powoda, przesłanki te są różnorodne i koncentrują się wokół skrajnie różnych i odległych czasowo etapów realizowania przedsięwzięcia deweloperskiego. Sąd Najwyższy wskazuje ponadto, że każda przesłanka, która prowadzi do konkretyzacji przedmiotu rozpoczętej sprzedaży - czyli konkretyzacji lokalu mieszkalnego, bądź domu jednorodzinnego oferowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego - będzie wystarczająca dla zaistnienia procesu „rozpoczęcia sprzedaży”, o którym mowa w art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej i jak już wyżej wskazano, nie ma potrzeby, aby te przesłanki wyliczać, gdyż ich katalog musi pozostać otwarty.

Jak wynika z akt sprawy, Sąd Apelacyjny w Warszawie, przyjął stanowisko za Sądem Okręgowym w Warszawie, które było wynikiem stosunkowo prostego zastosowania obowiązujących reguł wykładni. Podkreślić również należy, że wobec powyżej przedstawionego wyводу, na kanwie sformułowanego zagadnienia prawnego nie zachodzi potrzeba ujednolicenia orzecznictwa sądów powszechnych. Powód nie wykazał istnienia takiego zagadnienia prawnego jak kwestia zakresu zastosowania art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej. Skarżący usiłuje jedynie wykreować wrażenie, jakoby takie istotne zagadnienie prawne istniało. Zagadnienie prawne, które przedstawił dotyczy bowiem kwestii rozumienia ustawowego pojęcia „rozpoczęcia sprzedaży” z art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej, do odkodowania,

którego wystarczająca jest zwykła wiedza prawnicza i zastosowanie obowiązujących reguł wykładni.

Sąd Najwyższy w pełni podziela stanowisko sądów obydwu instancji, że przepis art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej wymaga, aby dla zaistnienia rozpoczęcia sprzedaży deweloper dokonał podania do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, jak również, aby dodatkowo spełnił przesłankę, która jest z kolei konieczna dla zaistnienia rozpoczęcia ww. procesu oferowania. Zgodnie z powyższym, słusznie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Apelacyjny w Warszawie, że dla spełnienia wymogu z art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej konieczne jest nie tylko podanie informacji do publicznej wiadomości, ale również zaistnienie dodatkowej przesłanki konkretyzującej przedmiot umowy. Co prawda, jak już wyżej wskazano, Sąd Apelacyjny wskazał wyraźnie na przesłankę wykonania projektu architektoniczno-budowlanego, mogą to być jednak również inne przesłanki, jeżeli ich zaistnienie skutkuje doprecyzowaniem przedmiotu umowy. Należy bowiem zwrócić uwagę, że skoro art. 1 ustawy deweloperskiej odnosi się do różnych przedsięwzięć deweloperskich, nie da się z góry określić jednego katalogu przypadków spełnienia dodatkowej przesłanki. Będzie to zależało od stanu faktycznego konkretnej sprawy, przez co spełnienie dodatkowej przesłanki musi zostać poddane ocenie sądu powszechnego w każdej sprawie indywidualnie.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można zgodzić się z powodem, że w sprawie występuje wskazane przez niego istotne zagadnienie prawne. Sąd Apelacyjny w Warszawie, kontrolując orzecznictwo niższej instancji, w tym wypadku Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dokonał poprawnej interpretacji przepisów prawnych, kontynuując linię orzecniczą przedstawioną w uzasadnieniu wyroku sądu I instancji. Przy czym podnieść trzeba, że skarżący nie przedstawił żadnych występujących na poziomie orzeczniczym kontrowersji, co dezaktualizuje zasadniczą funkcję skargi kasacyjnej jako nadzwyczajnego środka zaskarżenia, którego podstawowym celem jest ochrona interesu publicznego poprzez zapewnienie jednolitości wykładni i stosowania prawa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

O kosztach postępowania kasacyjnego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego adwokatem, ustalone zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn. Dz.U. 2023, poz. 1964) na kwotę 360 zł, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1-1¹ k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

[SOP]

[ał]