

Sygn. akt III CNP 12/14

POSTANOWIENIE

Dnia 29 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa A. G. i Z. G.
przeciwko M. [...] spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo-
akcyjnej z siedzibą w K.
o zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 października 2014 r.,
na skutek skargi powodów
o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt II Ca [...],

- 1. odmawia przyjęcia skargi do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powodów na rzecz pozwanej 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

W niniejszej sprawie deweloper opracował taktykę sprzedaży polegającą na oferowaniu niższych cen za mieszkania i umieszczaniu w umowie przedwstępnej klauzuli waloryzacyjnej, dzięki czemu jego oferta była bardziej konkurencyjna. Trudno byłoby przyjąć, aby ze względów słusznościowych naruszył prawa konsumenta, który mógł próbować negocjować tę klauzulę albo w ogóle z tej oferty nie skorzystać, a w ostateczność mógł nie godzić się na zawarcie umowy ostatecznej, gdyby oferowana cena za lokal nie była dla niego wystarczająco atrakcyjna. Jednocześnie jednak naruszono prawo konsumenta, i tu Sąd II instancji nie ma racji. Konsument nie wiedział bowiem w chwili zawierania umowy przedwstępnej, jaka będzie ostateczna cena nabywanej nieruchomości - całość ryzyka związanego ze wzrostem cen przerzucono na niego. Nietrafnie też Sąd II instancji uznał tę klauzulę za negocjowaną indywidualnie - w doktrynie trafnie przyjmuje się, że o takim charakterze klauzuli decydują faktycznie prowadzone dotyczące jej negocjacje, a nie to, że potencjalnie mogłaby być przedmiotem negocjacji. Natomiast ma rację Sąd, że spełnione świadczenie miało podstawę w umowie przyrzeczonej, mianowicie w ustalonej tam cenie. W tym przypadku powód powinien raczej atakować umowę przyrzeczoną - przede wszystkim jej nie zawierać z ceną uwzględniającą waloryzację, skoro klauzulę waloryzacyjną uważał za bezskuteczną, a po zawarciu ewentualnie dążyć do uchylecia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli ze względu na błąd albo do unieważnienia umowy, co powodowałoby utratę przez niego prawa własności lokalu. Powstaje tu interesujący problem prawny powiązania ceny ustalonej w umowie ostatecznej z umową przedwstępną w kontekście bezpodstawnego wzbogacenia. Choć stanowisko zajęte w tej kwestii przez Sąd II instancji może budzić wątpliwości, to nie jest oczywiście bezzasadne.

W tym stanie rzeczy skarga nie zasługuje na przyjęcie do rozpoznania (art. 424⁹ k.p.c.).

[aw]