

Sygn. akt VI ACa 11/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Ewa Stefańska (spr.)

SO (del.) Jolanta Pyżlak

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

przeciwko (...) Sp. z o.o. w R.

o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

z dnia 4 listopada 2014 r.

sygn. akt XVII AmC 2697/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) Sp. z o.o. w R. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 11/15

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wnosił o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia zawartego w § 2 akapit drugi punkt 1 wzorca umowy „Akt Notarialny Umowa Deweloperska oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” stosowanego przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. o treści: „Nabywca oświadcza, że: 1) przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z dokumentacją techniczną budynku oraz lokalu mieszkalnego, jak również z parametrami standardu budynku i lokalu mieszkalnego oraz z projektem zagospodarowania nieruchomości i nie wnosi w tym względzie żadnych zastrzeżeń”.

Powód podał, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie: realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Przy prowadzeniu działalności gospodarczej pozwany posługuje się wzorcem umownym zawierającym postanowienie wskazane w petitum pozwu, które znajduje zastosowanie także do umów zawieranych z konsumentami. W ocenie powoda wskazane postanowienie należy uznać za klauzulę abuzywną,

albowiem kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (art. 385¹ § 1 k.c.), albowiem istotnie ogranicza odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Zarazem jest to niedozwolone postanowienie w rozumieniu art. 385³ pkt 2 k.c.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. wnosił o oddalenie powództwa podając, że zakwestionowane postanowienie nie stanowi klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 385¹ k.c. i art. 385³ pkt 2 k.c., gdyż nie ogranicza ani nie wyłącza uprawnień konsumenta związanych z wadliwym wykonaniem przez pozwanego przedmiotu umowy. Pozwany podkreślił, że postanowienie to zostało zamieszczone nie w samej umowie, lecz w części aktu notarialnego obejmującej oświadczenia stron i w związku z tym ma charakter wyłącznie informacyjno-porządkowy, nie wpływając na prawa i obowiązki konsumenta. Oświadczenie to dotyczy tylko zewnętrznych, a więc widocznych elementów realizacji przedmiotu umowy, konsument nie składa bowiem oświadczenia w przedmiocie ewentualnych wad ukrytych, jak również tych wad, które mogą ujawnić się w okresie rękojmi lub gwarancji.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której m.in. świadczy usługi polegające na wybudowaniu i sprzedaży lokali mieszkalnych konsumentom. W prowadzeniu działalności gospodarczej posługuje się wzorcem umowy zatytułowanym „Akt Notarialny Umowa Deweloperska oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży”, który w § 2 akapit drugi punkt 1 zawiera postanowienie o treści: „Nabywca oświadcza, że: 1) przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z dokumentacją techniczną budynku oraz lokalu mieszkalnego, jak również z parametrami standardu budynku i lokalu mieszkalnego oraz z projektem zagospodarowania nieruchomości i nie wnosi w tym względzie żadnych zastrzeżeń”.

W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowe postanowienie umowne podlega badaniu pod względem abuzywności, albowiem nie określa ono głównych świadczeń stron, ani nie zostało uzgodnione z konsumentem indywidualnie. Sąd pierwszej instancji uznał, że nie pozostaje ono w sprzeczności z dobrymi obyczajami, ani nie narusza rażąco interesów konsumentów, a więc nie spełnia przesłanek określonych w art. 385¹ § 1 k.c. i nie może zostać uznane za abuzywne.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że przedmiotowe postanowienie jest oświadczeniem nabywcy o zapoznaniu się z dokumentacją techniczną, parametrami standardu budynku i lokalu mieszkalnego, a także projektem zagospodarowania nieruchomości oraz niewnoszeniu zastrzeżeń w tym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego analizując jego potencjalny wpływ na interesy konsumentów, należy wyróżnić dwie sytuacje. Pierwsza z nich dotyczyłaby istnienia wad fizycznych budynku lub lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 556 k.c., zaś druga wiązałaby się z brakiem walorów funkcjonalności, praktyczności lub estetyki obiektu, niemających cech wady fizycznej towaru sprzedanego. Klauzula ta byłaby abuzywna tylko wówczas, gdyby w którejś z powyższych sytuacji istniało zagrożenie dla interesów konsumentów spowodowane ewentualnym wyłączeniem odpowiedzialności przedsiębiorcy.

Sąd Okręgowy wskazał, że kwestię odpowiedzialności sprzedawcy wobec nabywcy nieruchomości reguluje art. 556 k.c., zgodnie z którym sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi ma charakter obiektywny i jest niezależna od zawinięcia sprzedającego. Zależy ona wyłącznie od faktu powstania wady, niezależnie od przyczyn, które ją spowodowały. Nie jest zatem możliwe uwolnienie się od tej odpowiedzialności poprzez wykazanie braku winy sprzedawcy lub osoby, przy pomocy której realizuje on swoje zobowiązanie (art. 471 k.c. i art. 474 k.c.).

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, jeżeli sprzedana nieruchomość ma wadę, która zmniejsza jej wartość lub użyteczność, nie ma właściwości, o istnieniu których kupujący został zapewniony, bądź też wydana została w stanie niepełnym, to oświadczenie kupującego o niewnoszeniu zastrzeżeń do nierzetelnie przygotowanej dokumentacji nie pozbawia go możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi. W szczególności fakt zaakceptowania przez konsumenta wadliwie przygotowanej dokumentacji nie pozbawia go uprawnienia do żądania usunięcia ewentualnych wad budynku lub lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy podkreślił, że większość wskazywanych przez powoda hipotetycznych sytuacji to przykłady wad fizycznych nieruchomości (np. zalewanie garaży, wilgoć w mieszkaniu), które podlegają usunięciu na podstawie przepisów o rękojmi i w związku z tym nie mogą przemawiać za oceną przedmiotowej klauzuli jako abuzywnej.

Oceniając kwestię odpowiedzialności dewelopera z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, Sąd Okręgowy stwierdził, że wiązałyby się ona raczej z nienależytym wykonaniem zobowiązania, tj. realizacją obiektu w sposób odbiegający od postanowień umowy. Jednak w takim wypadku sama wadliwość dokumentacji nie miałaby znaczenia, albowiem w toku badania ewentualnego roszczenia odszkodowawczego wynikającego z nienależytego wykonania zobowiązania, punktem odniesienia byłaby umowa i stanowiąca załącznik do niej dokumentacja techniczna. Wówczas stwierdzenie defektów nieruchomości mających charakter wad fizycznych w rozumieniu art. 556 k.c., pozwalałoby na ich usunięcie poprzez realizację roszczeń z tytułu rękojmi. Zdaniem Sądu Okręgowego sytuacja konsumenta nie uległaby zmianie, gdyby we wzorcu umowy nie było kwestionowanego zapisu, ponieważ jego znaczenie sprowadza się do opisu stanu faktycznego. Tymczasem do stwierdzenia braku zastrzeżeń ze strony nabywcy wystarczyłoby bowiem sam fakt ich niezgłoszenia.

Analizując drugą ze wskazanych sytuacji, gdy wybudowany budynek lub lokal mieszkalny nie spełniałyby walorów funkcjonalności, praktyczności oraz estetyki, co nie stanowiłoby zarazem wad fizycznych rzeczy, Sąd pierwszej instancji rozważył możliwość dochodzenia przez konsumenta ewentualnych roszczeń z tego tytułu. Wskazał, że dokumentacja techniczna budowanego obiektu wraz z parametrami standardu stanowią istotny element oferty przedsiębiorcy, albowiem określają w sposób szczegółowy przedmiot umowy. Sąd Okręgowy uznał za oczywiste, że konsument nie jest podmiotem mającym dostateczne rozeznanie w przedmiocie realizacji procesu budowlanego, jednakże wskazał, iż ta okoliczność nie może zwalniać go z wszelkiej odpowiedzialności za podejmowane decyzje. Konsument zawierając umowę i akceptując pozostałe dokumenty, które zostały do niej załączone, wyraża zgodę na tak określony przedmiot umowy.

Sąd pierwszej instancji dostrzegł, że faktyczny wygląd wykonanego już przedmiotu umowy (budynek, mieszkania) może różnić się od postrzeganego wyłącznie na podstawie informacji przekazanych przez przedsiębiorcę podczas zawierania umowy. Jednakże jeżeli stwierdzone defekty nie stanowią wad fizycznych rzeczy, estetyka i funkcjonalność rzeczy nie zostały wyraźnie w umowie zdefiniowane, a także wówczas, gdy przedsiębiorcy nie można postawić zarzutu wykonania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z celem społeczno-gospodarczym lub z zasadami współżycia społecznego (art. 354 k.c.), brak jest środków ochrony prawnej, które pozwoliłyby konsumentowi żądać usunięcia twierdzonych przez niego „uchybień”. Sama subiektywna ocena konsumenta dotycząca braku funkcjonalności lub praktyczności zastosowanych rozwiązań technicznych, bądź ich nieestetyczności, nie stanowi podstawy do zgłaszania jakichkolwiek żądań, albowiem ustawodawca nie przewidział tego rodzaju roszczeń. W tej sytuacji brak jest argumentów przemawiających za oceną przedmiotowej klauzuli jako abuzywnej.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Powód zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie art. 385¹ § 1 k.c. w związku z art. 385³ pkt 2 k.c. poprzez uznanie, że postanowienie umowy developerskiej i przedwstępnej umowy sprzedaży, w którym konsument oświadcza, że nie zgłasza zastrzeżeń do przedstawionych mu dokumentacji technicznej budynku oraz lokalu mieszkalnego, parametrów standardu budynku oraz lokalu mieszkalnego oraz projektu zagospodarowania nieruchomości, nie kształtuje praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i nie narusza w sposób rażący jego interesów, podczas gdy

kwestionowane postanowienie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami istotnie ogranicza, a nawet może wyłączyć odpowiedzialność pozwanego wobec konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, przez co rażąco narusza jego interesy.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. wnosił o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Także dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna żądania pozwu jest prawidłowa, przy czym Sąd odwoławczy uzupełnił ją o dalsze rozważania prawne.

W uzasadnieniu apelacji powód polemizuje z argumentacją Sądu Okręgowego wskazując, iż pominięta została treść art. 557 § 1 k.c., który stanowi, że sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Zdaniem skarżącego oświadczenie konsumenta o zapoznaniu się z dokumentacją techniczną oraz braku zastrzeżeń do niej oznacza, że w sytuacji, gdy wada budynku lub lokalu mieszkalnego wynika z wadliwej dokumentacji technicznej, należy uznać, że konsument wiedział o wadzie i nie zgłosił żadnych zastrzeżeń, a więc się na nią godził. Przedmiotowe postanowienie umowne narusza więc interesy konsumenta w sposób rażący.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego rozumowanie skarżącego jest wadliwe. W piśmiennictwie wyjaśniono ratio legis powyższego przepisu w ten sposób, że wiedza kupującego o wadzie rzeczy stanowi wyraz jego akceptacji dla nabycia rzeczy wadliwej, a w konsekwencji nie istnieje uzasadniona potrzeba ochrony jego interesu, czy też ochrony jego zaufania, konkretyzująca się na gruncie uprawnień wynikających z rękojmi za wady rzeczy, skoro uznaje on swoje świadczenie za ekwiwalentne względem świadczenia sprzedawcy i godzi się na występowanie wady rzeczy lub też wadliwość rzeczy nie ma dla niego znaczenia (zob. J. Janeta, Ustawa o prawach konsumenta. Komentarz, pod red. M. Namysłowskiej, Lex el./2015).

Istnienie świadomości (wiedzy) kupującego o występowaniu wady rzeczy musi występować w określonym normatywnie czasie. Momenty te są zróżnicowane ze względu na przedmiot umowy oraz kwalifikację podmiotową stron. Zgodnie z treścią art. 557 § 1 k.c. dla zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu wady rzeczy wymagane jest, aby kupujący wiedział o tej wadzie w chwili zawarcia umowy. Natomiast gdy przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku albo rzeczy mające powstać w przyszłości, sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy (art. 557 § 2 k.c.). Jednakże wobec treści zdania drugiego art. 557 § 2 k.c. moment istnienia wiedzy kupującego będącego konsumentem o wadzie rzeczy oznaczonej co do gatunku lub rzeczy przyszłej, nie jest oceniany na chwilę wydania rzeczy, ale na chwilę zawarcia umowy. Tymczasem w chwili zawarcia umowy kupujący będący konsumentem nie może wiedzieć o wadzie, wobec faktu, że rzecz będąca przedmiotem umowy nie została skonkretyzowana albo jeszcze nie istnieje (zob. J. Janeta, Ustawa o prawach konsumenta. Komentarz, pod red. M. Namysłowskiej, Lex el./2015).

W ocenie Sądu Apelacyjnego taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie, albowiem wzorzec umowy „Akt Notarialny Umowa Deweloperska oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” jest stosowany przez pozwanego przy zawieraniu umów jeszcze przed wybudowaniem budynków, w których usytuowane będą nabywane lokale. Ponieważ w chwili zawierania umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży lokale jeszcze nie istnieją, kupujący będący konsumentami nie mogą wiedzieć o ich wadach, a tym samym ich oświadczenie nie może zwolnić sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi. W konsekwencji brak jest podstaw do uznania zakwestionowanego postanowienia za abuzywne.

Ponadto, zdaniem Sądu odwoławczego, apelujący formułując zarzuty pominął treść art. 558 § 1 k.c. Przepis ten przewiduje, że strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jednakże jeżeli kupującym jest konsument, ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w przypadkach określonych w przepisach szczególnych. Oznacza to, że modyfikacja reguł odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy może nastąpić jedynie w razie zamieszczenia w treści umowy sprzedaży stosownego postanowienia wyraźnie to przewidującego. Strony umowy powinny w jednoznaczny i niebudzący wątpliwości sposób określić, na czym polega odstępstwo od ustawowych reguł odpowiedzialności. Tego rodzaju postanowienie umowne prowadzi do modyfikacji ustawowych reguł odpowiedzialności cywilnej i dlatego wykluczona jest jego wykładnia rozszerzająca, a wszelkie wątpliwości powinny być wykładane na korzyść kupującego (zob. W. Matysiak, Ustawa o prawach konsumenta. Komentarz, pod red. M. Namysłowskiej, Lex el./2015).

Także Sąd Najwyższy w wyroku z 9 października 1998 r. (III CKN 633/97, niepubl.) stwierdził, że „zamieszczona w umowie sprzedaży adnotacja o wiedzy kupującego o stanie technicznym samochodu nie stanowi oświadczenia o wyłączeniu odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej”. Odnosząc powyższą tezę do umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży lokali, należy uznać, że zakwestionowane postanowienie nie może prowadzić do wyłączenia ani ograniczenia odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi.

Skarżący nie zgodził się również z poglądem Sądu Okręgowego, że zakwestionowane postanowienie nie będzie miało wpływu na odpowiedzialność pozwanego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Wskazał, że jeżeli deweloper wybuduje lokal opierając się na wadliwej dokumentacji technicznej, to wprawdzie nie będzie miała miejsca niezgodność rzeczywistego stanu z treścią umowy, lecz pomimo to lokal będzie miał wady. Będą to wady, do których konsument nie zgłosił zastrzeżeń w chwili podpisywania umowy, co może prowadzić do ograniczenia odpowiedzialności kontraktowej przedsiębiorcy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest nietrafny. W piśmiennictwie słusznie przyjmuje się pogląd, że zamieszczenie w treści umowy postanowienia wyłączającego odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi nie wyklucza jego odpowiedzialności kontraktowej względem kupującego za szkodę, jakiej doznał on wskutek nabycia rzeczy dotkniętej wadą fizyczną lub prawną. Podstawę tej odpowiedzialności stanowi art. 471 k.c. Przy tym, strony nie mogą zamieścić w treści umowy sprzedaży postanowienia wyłączającego odpowiedzialność sprzedawcy na podstawie powołanego przepisu, albowiem stosownie do dyspozycji art. 473 § 2 k.c. mogą one jedynie ograniczyć odpowiedzialność sprzedawcy za szkodę wynikłą z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy sprzedaży do przypadków, gdy jest to wynikiem jego winy umyślnej (zob. W. Matysiak, Ustawa o prawach konsumenta. Komentarz, pod red. M. Namysłowskiej, Lex el./2015).

Ponadto apelujący podniósł, że w braku kwestionowanego postanowienia problem zapoznania się konsumenta z dokumentacją techniczną budynku nie powstałaby, co oznaczałoby, że dokumentacja ta w ogóle nie była przedmiotem jego oceny. Tymczasem konsument nie jest specjalistą i nie jest w stanie ocenić prawidłowości przedstawionej mu dokumentacji technicznej. Sąd Apelacyjny podziela ocenę powoda, że konsument nie jest specjalistą i nie jest w stanie samodzielnie ocenić prawidłowości przedstawionej mu dokumentacji technicznej. Jednakże ponieważ zakwestionowane postanowienie nie wywołuje negatywnych skutków dla praw konsumenta, nie można uznać go za abuzywne.

Jedynie ubocznie wskazać należy, że ustawodawca za takiego specjalistę nie uznaje nawet wykonawcy realizującego obiekt na podstawie umowy o roboty budowlane. Zgodnie z treścią art. 651 k.c. jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. Na wykonawcy spoczywa więc obowiązek powiadomienia inwestora o stwierdzonej wadliwości dokumentacji.

W piśmiennictwie wyjaśniono, że z art. 651 k.c. nie wynika natomiast dalej idący obowiązek szczegółowego badania przez wykonawcę dostarczonej dokumentacji, co wymagałoby od niego posiadania wiedzy specjalistycznej (zob. P.

Drapała, Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, pod red. J. Gudowskiego, Lex el./2013). Także w wyroku z 27 marca 2000 r. (sygn. akt III CKN 629/98, OSNC 2000, nr 9, poz. 173) Sąd Najwyższy stwierdził, że wykonawca nie ma obowiązku szczegółowego sprawdzania dostarczonego projektu w celu wykrycia jego wad (art. 651 k.c.). Z brzmienia art. 651 k.c. nie sposób bowiem wyprowadzić wniosku, że wykonawca ma obowiązek dokonywać w każdym przypadku szczegółowego sprawdzenia dostarczonego projektu w celu wykrycia jego ewentualnych wad. Wykonawca robót budowlanych nie musi dysponować specjalistyczną wiedzą z zakresu projektowania, musi jedynie umieć odczytać projekt i realizować inwestycję zgodnie z tym projektem oraz zasadami sztuki budowlanej. Obowiązek nałożony na wykonawcę przez art. 651 k.c. należy rozumieć w ten sposób, że winien on niezwłocznie zawiadomić inwestora o niemożliwości realizacji inwestycji na podstawie otrzymanego projektu lub też o tym, że realizacja dostarczonego projektu spowoduje powstanie obiektu wadliwego. W tym przypadku chodzi jednak tylko o sytuacje, w których stwierdzenie nieprawidłowości dostarczonej dokumentacji nie wymaga specjalistycznej wiedzy z zakresu projektowania.

Skoro więc ustawodawca nie nałożył na wykonawcę obowiązku analizowania projektu technicznego celem wykrycia ewentualnych wad, tym bardziej wykonania takiego obowiązku nie można oczekiwać od konsumenta. Dlatego treść kwestionowanego postanowienia, iż „nabywca zapoznał się z dokumentacją techniczną budynku oraz lokalu mieszkalnego, jak również z parametrami standardu budynku i lokalu mieszkalnego oraz z projektem zagospodarowania nieruchomości” należy rozumieć w ten sposób, że konsument jest świadomy gabarytów budynku i lokalu, ich powierzchni, rozkładu klatek schodowych i pomieszczeń, a także rodzaju i lokalizacji infrastruktury towarzyszącej (np. parkingi, usługi). Zapis ten potwierdza jedynie stan wiedzy nabywcy co do przedmiotu zawieranej umowy.

Skarżący nie zgodził się także z poglądem Sądu pierwszej instancji, że ewentualne wady funkcjonalne lub estetyczne obiektu nie mogą być przedmiotem roszczeń konsumenta. Wskazał, że podejmując decyzję o kupnie lokalu konsument zapoznaje się z opisem oferty oraz wizualizacjami budynku, lokalu i sposobu zagospodarowania otoczenia. Tymczasem zaproponowane w dokumentacji technicznej rozwiązania mogą nie doprowadzić do rezultatu, jakiego na podstawie przedstawionej oferty konsument mógł się spodziewać. W takiej sytuacji - zdaniem powoda - nie można wykluczyć dochodzenia przez konsumenta roszczeń na podstawie przepisów ogólnie obowiązujących (skarżący jednakże nie wskazał, jakie konkretnie przepisy ma na myśli). Powód wskazał, że dokumentacja techniczna stanowi element umowy, więc w razie jej zaakceptowania przez konsumenta przedsiębiorca z łatwością zwolni się od odpowiedzialności za realizację obiektu w sposób odbiegający od treści pierwotnej oferty.

Zdaniem Sądu odwoławczego powyższa argumentacja jest nietrafna. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony związane są treścią zawartej umowy. W umowie tej należy określić jej przedmiot w sposób bardzo precyzyjny, czemu służą załączone do umowy zwymiarowane rzuty i plany. Natomiast wizualizacje mają na celu jedynie ułatwienie konsumentowi wyobrażenia sobie wyglądu i usytuowania budynku, usytuowania lokalu w budynku, rozkładu pomieszczeń, sposobu zagospodarowania terenu. Nie mogą one natomiast mieć charakteru wiążącego, z uwagi na znaczny stopień ogólności. Tymczasem nawet pobieżne zapoznanie się przez konsumenta z dokumentacją techniczną budynku i lokalu pozwala na zweryfikowanie jego wyobrażenia o nabywanym lokalu i budynku, w jakim zostanie usytuowany, chociażby z uwagi na zawarte w niej dane dotyczące wymiarów m.in. pomieszczeń, korytarzy, klatek schodowych. Informacji tych nie sposób uzyskać z wizualizacji. Natomiast w sytuacji, gdyby deweloper wprowadził nabywcę w błąd, przedstawiając mu ofertę zawarcia umowy o treści niezgodnej z załączoną dokumentacją techniczną, konsument mógłby dochodzić swoich roszczeń powołując się na wady złożonego przez siebie oświadczenia woli.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.