



Sygn. akt III CSK 271/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marian Kocon (przewodniczący)*

*SSN Stanisław Dąbrowski*

*SSA Jan Futro (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa A. K.

przeciwko E. G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 2 czerwca 2010 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 3 czerwca 2009 r.,  
sygn. akt I ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2009 r. Sąd Okręgowy w K. w sprawie z powództwa A. K. przeciwko E. G. o zapłatę 95 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 marca

2008 r. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3 617 zł tytułem kosztów procesu.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 3 czerwca 2009 r. zmienił powyższy wyrok i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 95 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 marca 2008 r., kwotę 4 100 zł tytułem kosztów procesu za postępowanie przed Sądem Okręgowym w K., kwotę 3 600 zł tytułem kosztów procesu za postępowanie przed Sądem Apelacyjnym oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 8 100 zł tytułem kosztów sądowych, od ponoszenia których powódka została zwolniona.

Sąd Apelacyjny ustalił, że aktem notarialnym z dnia 16 grudnia 1998 r. „D.(...)” Spółka Akcyjna z siedzibą w K. ustanowiła odrębną własność m.in. lokali nr 7A o pow. 11,7 m<sup>2</sup> oraz nr 10 o pow. 12,2 m<sup>2</sup> położonych na pierwszym piętrze budynku przy ul. L. w K. Zawarty w tym akcie wniosek o ujawnienie odrębnej własności tych lokali i „odłączenie ich” do nowych ksiąg wieczystych został wniesiony do Sądu Rejonowego w K. w dniu 23 grudnia 1998 r. i zarejestrowany w wydziale ksiąg wieczystych tego Sądu pod Dz. Kw. (...) /98. Z dołączonych do tego wniosku „dokumentów obejmujących inwentaryzację architektoniczną” jednoznacznie wynika, że lokal oznaczony nr 7A o pow. 11,7 m<sup>2</sup> jest lokalem położonym na wprost klatki schodowej od strony ulicy, a lokal oznaczony nr 10 o pow. 12,2 m<sup>2</sup> jest lokalem położonym na prawo od klatki schodowej od strony podwórza. Na mocy umowy z dnia 28 stycznia 1999 r. pozwana kupiła od „D.(...)” S. A. lokal nr 7A „odwołując się do wniosku o wpisanie tego właśnie lokalu nr 7A do księgi wieczystej zarejestrowanego pod Dz. Kw. (...) /98”. Pozwana została ujawniona jako właściciel w księdze wieczystej nr K(...) /7 założonej dla lokalu nr 7A. Mimo tego objęła w posiadanie lokal nr 10, który przeznaczyła na wynajem, zaś sama mieszkała z rodzicami.

Sąd Apelacyjny ustalił także, że dla lokalu nr 10 prowadzona była księga wieczysta nr K(...) /1, zaś jako właściciel ujawniona była w niej nie pozwana, lecz „D.(...)” S.A., a następnie – na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 stycznia 2007 r. – „O.(...)” Sp. z o.o. z siedzibą w K., i w końcu – na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2008 r. – B. S. W 2007 r. pozwana zgłosiła się do biura obrotu nieruchomości z zamiarem zbycia swojego lokalu tj. lokalu nr 7A. Po tym jak zgłosiła się do niej powódka zamierzając nabyć ten lokal, pozwana jako lokal który chce sprzedać okazała powódce lokal położony na prawo od schodów od strony podwórza, a więc lokal nr 10, a nie lokal nr 7A. Powódka zaś zdecydowała się nabyć lokal jej

okazany. Pozwana zapewniła powódkę, że okazany jej lokal jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Na drzwiach lokalu zamieszczony był nr 7A. Powódka i pozwana zawarły umowę przedwstępną, a następnie w dniu 11 września 2007 r. strony zawarły umowę sprzedaży lokalu nr 7A za cenę 95 000 zł. Powódka przeprowadziła remont lokalu wydanego jej przez pozwaną. W trakcie remontu zgłosił się do powódki prezes „O.(...)” Sp. z o.o. informując ją, że lokal ten nosi numer 10 i stanowi własność tejże spółki. Okazało się też, że nabyty przez powódkę lokal nr 7A jest zajęty przez najemców na podstawie przydziału administracyjnego. W dniu 7 marca 2008 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie w formie aktu notarialnego o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli w przedmiocie nabycia lokalu mieszkalnego nr 7A przy ul. L. w K. zawartego w umowie z dnia 11 września 2007 r. wskazując, że oświadczenie to złożyła pod wpływem błędu co do przedmiotu tej umowy.

Sąd Apelacyjny uznał, powołując przy tym postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2008 r., III CSK 54/08, że na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: ustawa o własności lokali) zarówno ustanowienie, jak i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu wymaga dla swojej skuteczności wpisu do księgi wieczystej. Sąd Apelacyjny uznał, że skoro pozwana nigdy nie została „wpisana” do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr 10 położonego na prawo od schodów od strony podwórza, to nigdy nie nabyła odrębnej własności tego lokalu, a co za tym idzie nie mogła skutecznie przenieść jego własności na powódkę. Sąd ten uznał, że skoro pozwana na mocy umowy z dnia 28 stycznia 1999 r. kupiła lokal nr 7A i „wpisana” została jako właściciel do księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, a lokal ten stanowi lokal położony na wprost schodów od strony ulicy, to w wyniku umowy z dnia 11 września 2007 r. oraz wpisu do tej księgi wieczystej powódka nabyła od pozwanej odrębną własność tego lokalu. Z tych przyczyn Sąd ten uznał, że skuteczne jest oświadczenie powódki złożone w dniu 7 marca 2008 r. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli co do nabycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 7A zawartego w umowie z dnia 11 września 2007 r. jako złożonego pod wpływem błędu co do przedmiotu tej umowy. Sąd ten wskazał, że skoro błąd powódki dotyczył treści czynności prawnej, był błędem istotnym i został wywołany przez pozwaną, spełnione zostały przesłanki określone w art. 84 k.c. Wskazał również, że to czy pozwana ponosi winę za wywołanie błędu u powódki nie miało w sprawie żadnego znaczenia. Uznał, że nie jest uzasadniony zarzut, iż między stronami doszło jedynie do błędnego nazwania przedmiotu umowy (falsa

demonstratio). Uznał też, że w wyniku uchylecia się powódki od skutków oświadczenia woli nastąpiło unieważnienie umowy sprzedaży z dnia 11 września 2007 r. zawartej między nią a pozwaną, a tym samym odpadła podstawa prawna świadczenia przez powódkę na rzecz pozwanej kwoty 95 000 zł. Zatem świadczenie to stało się nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. i na pozwanej ciąży obowiązek jego zwrotu zgodnie z art. 410 § 2 w zw. z art. 405 k.c. i nast.

Od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła pozwana zaskarżając go w całości.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

- błędnej wykładni art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali „przez uznanie za pierwsze nabycie prawa odrębnej własności lokalu dokonanego przez pozwaną po wyodrębnieniu lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej przez dewelopera a przed wpisem do księgi wieczystej (w czasie rozpoznawania wniosku Dz. KW), podczas gdy nabycie pozwanej było kolejnym nabyciem, które dla swej skuteczności nie wymagało już konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Za pierwsze nabycie w tym przypadku uznać należy nabycie lokalu przez dewelopera na skutek jednostronnej czynności prawnej”;

- błędnej wykładni art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali „poprzez przyjęcie, że dokonanie wpisu nabywcy jednego z czterech lokali, co do których nie rozpoznano jeszcze wspólnego wniosku o założenie księgi wieczystej, do działu II księgi wieczystej jednego spośród tych czterech lokali (innego niż ten, który objęty był zamiarem stron zawierających umowę), na skutek omyłki w numeracji, w ogóle nie wywołuje skutku w postaci powstania prawa odrębnej własności lokali, podczas gdy ust. 2 art. 7 ustawy o własności lokali stanowi jedynie, że do powstania odrębnej własności lokalu (a więc nie do ustalenia osoby właściciela) niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który to wpis nastąpił. W konsekwencji miało miejsce błędne przyjęcie, że pozwana mimo zgodnej woli jej i sprzedającego nie nabyła lokalu od strony podwórza (nr 10), gdyż wskutek błędnego oznaczenia numeru lokalu w umowie sprzedaży nigdy nie została wpisana w prowadzonej dla tego lokalu księdze wieczystej (natomiast została wpisana do księgi wieczystej innego lokalu)”;

- błędnej wykładni art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali „poprzez przyjęcie, że wpis do księgi wieczystej, jaki nastąpił po nabyciu przez powódkę umową z dnia 11 września 2007 r. od pozwanej prawa odrębnej własności lokalu miał charakter

konstytutywny, co spowodowało błędne uznanie, że powódka nie nabyła własności lokalu położonego od strony podwórza, gdyż wskutek omyłkowego oznaczenia lokalu i księgi wieczystej, nie dokonano wpisu powódki do właściwej księgi wieczystej. W zaskarżonym wyroku Sąd Apelacyjny przyjął, że „zarówno ustanowienie jak i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu wymaga dla swej skuteczności wpisu do księgi wieczystej”;

- niewłaściwego zastosowanie art. 84 k.c. „poprzez uznanie, że w przypadku gdy obie strony miały zgodny zamiar dokonania umowy sprzedaży dotyczącej określonego lokalu, zawarły umowę dotyczącą tego lokalu (zgodność co do opisu, parametrów, położenia), ale użyły w umowie nieprawidłowego numeru lokalu oraz księgi wieczystej, wystąpiła wada oświadczenia woli w postaci błędu powódki, podczas gdy w istocie nastąpiło falsa demonstratio. Sąd Apelacyjny zastosował ten przepis w stanie faktycznym, do którego przepis ten nie miał zastosowania z uwagi na niewystąpienie błędu i w konsekwencji uznał, że roszczenie powódki z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest zasadne”;

- niezastosowania art. 65 k.c. „w sytuacji gdy strony w toku postępowania nie kwestionowały, że zgodnym zamiarem była sprzedaż mieszkania od strony podwórza, a lokal po przeciwnej stronie korytarza, gdzie omyłkowo nastąpił wpis do księgi wieczystej, nigdy nie był objęty zamiarem stron”;

ewentualnie

- błędnej wykładni art. 84 k.c. „poprzez niewłaściwą interpretację zwrotu «wywołać» i przyjęcie, że pozwana nie mając świadomości ani woli w tym kierunku wywołała u pozwanej błędne przeświadczenie o stanie rzeczywistym, podczas gdy błędne przeświadczenie, któremu uległy obie uczestniczki transakcji było wcześniej wywołane przez osobę trzecią, a pozwana o błędzie tym nie wiedziała i nie mogła z łatwością go zauważyć”.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego oraz orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Ponadto wniosła o orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Powódka wniosła zaś o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem zaskarżone orzeczenie, mimo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali polegający na twierdzeniu, że Sąd drugiej instancji przyjął, iż wskutek omyłki w numeracji lokali i wpisu do księgi wieczystej nie powstało prawo odrębnej własności lokalu i w związku z tym przyjął, że mimo zgodnej woli skarżącej i powódki ta druga nie nabyła odrębnej własności lokalu nr 10. Z uzasadnienia wyroku tego Sądu jasno bowiem wynika, że Sąd ten uznał istnienie odrębnej własności obu lokali, tj. nr 7A oraz nr 10, a następnie rozstrzygnął, że skarżąca uprzednio nabyła, a następnie aktem notarialnym z dnia 11 września 2007 r. zbyła powódce odrębną własność lokalu nr 7A.

Natomiast kwestia tego, czy odbyło się to wbrew zgodnej woli skarżącej i powódki wyrażonej w akcie notarialnym z dnia 11 września 2007 r. nie dotyczy stosowania art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, lecz art. 65 k.c. Jednak podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 65 k.c. również nie zasługuje na uwzględnienie. Naruszenia tego przepisu skarżąca upatruje w tym, że Sąd Apelacyjny uznał, iż sprzedała ona powódce odrębną własność lokalu nr 7A, podczas gdy zgodna wola wyrażona przez nią i powódkę w akcie notarialnym z dnia 11 września 2007 r. dotyczyła odrębnej własności lokalu położonego na tym samym piętrze na prawo od klatki schodowej od strony podwórza, tj. lokalu nr 10. Należy jednak dojść do wniosku, że uznając skuteczność oświadczenia powódki o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia zawartego w tym akcie notarialnym z powodu błędu i uwzględniając powództwo z tytułu nienależnego świadczenia ceny przez powódkę, Sąd Apelacyjny uznał tym samym, że wolą powódki wyrażoną w tym akcie notarialnym objęte było nabycie odrębnej własności lokalu nr 10. Uznał również, że wola skarżącej co do zbycia odrębnej własności lokalu nr 7A, bądź lokalu nr 10 nie miała znaczenia z punktu widzenia zastosowania art. 84 k.c. Innymi słowy nawet uznając, iż zgodną wolą stron było przeniesienie na powódkę odrębnej własności lokalu nr 10, Sąd Apelacyjny uzyskałby ten sam rezultat.

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali polegający na twierdzeniu, że Sąd drugiej instancji przyjął, iż nabycie przez skarżącą odrębnej własności lokalu było „pierwszym nabyciem” wymagającym dla swej skuteczności wpisu do księgi wieczystej. Sąd ten uznał bowiem, że wpis taki był warunkiem skuteczności nabycia tej własności przez skarżącą bez względu na poprzednio dokonywane czynności prawne.

Uzasadniony jest natomiast podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali polegający na twierdzeniu, że Sąd drugiej instancji naruszył ten przepis przyjmując, iż nie tylko ustanowienie, ale również przeniesienie odrębnej własności lokalu wymaga dla swojej skuteczności wpisu do księgi wieczystej.

Prawdą jest, że w powołanym przez Sąd drugiej instancji postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2008 r., III CSK 54/2008 (LexPolonica nr 2037063) wskazano, iż zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zarówno ustanowienie, jak i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu wymaga dla swej skuteczności wpisu do księgi wieczystej i wpis ten ma charakter konstytutywny. W piśmiennictwie jednak wskazano, że taka wykładnia tego przepisu jest błędna. Przepis ten – jak wynika z jego wyraźnego brzmienia – odnosi się bowiem jedynie do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Natomiast nigdzie w ustawie nie zostało wyraźnie zastrzeżone, że do skutecznego przeniesienia ustanowionej już odrębnej własności lokalu wymagany jest wpis do księgi wieczystej. Na gruncie prawa polskiego zasadą jest zaś deklaratywny charakter wpisu.

Oba te poglądy, jako zbyt ogólne, nie zasługują na uznanie. Pomijają bowiem istotną cechę odrębnej własności lokalu, jaką jest związanie tego prawa z udziałem właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali). Związanie to oznacza, iż odrębna własność lokalu może być zbyta tylko łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Odróżnić przy tym należy dwie postacie odrębnej własności lokalu. Pierwszą jest ta, która związana jest z udziałem we współwłasności nieruchomości na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się wyodrębniony lokal (art. 3 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali), a drugą ta, która związana jest z udziałem we współużytkowaniu wieczystym takiej nieruchomości oraz udziałem we współwłasności tych części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali).

W przypadku udziału we współwłasności nieruchomości jako prawie samoistnym, wpis do księgi wieczystej nie jest wymagany dla skutecznego przeniesienia tego udziału, co oznacza, że wpis taki nie ma charakteru konstytutywnego. Natomiast w przypadku udziału we współużytkowaniu wieczystym jako prawie samoistnym skuteczne przeniesienie tego udziału na podstawie art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wymaga wpisu do księgi wieczystej. Wpis taki jest zatem konstytutywny.

Rzecz jasna na wypadek przeniesienia udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości jako praw związanych z odrębną własnością lokali, aby zostały one skutecznie przeniesione, muszą zostać spełnione co najmniej takie wymagania, jak w przypadku przeniesienia takich praw jako praw samoistnych.

Jeśli zatem odrębna własność lokalu jest prawem związanym z udziałem we współwłasności nieruchomości, do ich skutecznego przeniesienia nie jest wymagany wpis do księgi wieczystej. Zatem wpis taki nie ma charakteru konstytutywnego, a czynność prawna przenosząca te prawa nie ma charakteru czynności prawnej realnej, a jedynie konsensualnej.

Jeśli natomiast odrębna własność lokalu związana jest z udziałem we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, do ich skutecznego przeniesienia wymagany jest wpis do księgi wieczystej. Oznacza to, że wpis taki ma charakter konstytutywny, a czynność prawna przenosząca te prawa ma charakter realny. Podkreślić tutaj trzeba, że nie jest uprawniony pogląd, iż wpis taki wymagany jest tylko do skutecznego przeniesienia udziału we współużytkowaniu wieczystym i tylko w tej części czynność prawna ma charakter realny. Pogląd ten stoi w sprzeczności z zasadą związania wyrażoną w art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, że odrębna własność lokalu nr 7A znajdującego się w budynku przy ul. L. w K. związana jest z udziałem we współwłasności nieruchomości, na której posadowiony został ten budynek [akt notarialny (...)]. Logicznie rzecz biorąc odrębna własność lokalu nr 10 powinna być związana również z udziałem we współwłasności tej nieruchomości. Z tego wynika, że do skutecznego przeniesienia odrębnej własności obu tych lokali, inaczej niż w przypadku ustanowienia ich odrębnej własności, nie są wymagane wpisy do ksiąg wieczystych prowadzonych dla ujawnienia ich stanu prawnego. O ile zatem uprawniony jest wniosek Sądu drugiej instancji, iż skarżąca nabyła od „D.(...)” Spółki Akcyjnej odrębną własność lokalu nr 7A (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej), co nastąpiło z dniem ujawnienia skarżącej jako właściciela w księdze wieczystej nr K(...)/7 jednocześnie z ujawnieniem w tej księdze ustanowienia odrębnej własności tego lokalu (skoro przed tym dniem skarżąca nabyła ekspektatywę tego prawa), o tyle nie jest uprawniony wniosek tego Sądu, iż skarżąca nie mogła – co do zasady – skutecznie zbyć powódce odrębnej własności lokalu nr 10 ponieważ nie była ujawniona jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla ujawnienia stanu prawnego tego lokalu.



Powszechnie bowiem przyjmuje się, że możliwe jest skuteczne nabycie własności rzeczy w wyniku czynności prawnej dokonanej z osobą niebędącą jej właścicielem i nieuprawnioną do rozporządzania nią, przy czym w przypadku nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, możliwe jest to jedynie na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych określonej w art. 5 i nast. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.). Sąd drugiej instancji ustalił jednak, że w księdze wieczystej nr K(...)/1, ujawniającej stan prawny lokalu nr 10 będącego przedmiotem odrębnej własności, skarżąca nigdy nie była ujawniona jako właściciel, a ujawnieni byli kolejno „D.(...)” S.A., „O.(...)” Sp. z o.o., oraz B. S. Oznacza to, że powódka w wyniku czynności prawnej dokonanej ze skarżącą aktem notarialnym z dnia 11 września 2007 r. nie nabyła odrębnej własności lokalu nr 10 wskutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wskazany wyżej błąd Sądu drugiej instancji nie przekreśla jeszcze prawidłowego zastosowania art. 84 k.c. Nie jest uzasadniony podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia tego przepisu polegający na twierdzeniu, że zachodzi błąd co do treści czynności prawnej gdy strony w akcie notarialnym używają nieprawidłowych numerów lokalu, którego odrębna własność jest zbywana i księgi wieczystej oraz gdy mają zgodny zamiar zbycia jakiegoś lokalu, zgadzając się co do opisu tego lokalu, jego parametrów i położenia. Słusznie podnosi skarżąca, że użycie niewłaściwego określenia przedmiotu umowy, co do którego nie ma rozbieżności między stronami (tzw. falsa demonstratio), nie stanowi błędu w rozumieniu art. 84 k.c. Jednak sytuacja taka nie wchodzi w grę w rozpoznawanej sprawie. Akt notarialny z dnia 11 września 2007 r. zawiera oświadczenia woli skarżącej i powódki o tym, że skarżąca sprzedaje, a powódka kupuje nieruchomość stanowiącą „lokal mieszkalny nr 7A” „o powierzchni użytkowej 11,7 m<sup>2</sup>” „położony na pierwszym piętrze budynku nr 6 przy ulicy Lwowskiej w K.”, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta „Kw. nr K(...)/7”. Dla ujawnienia stanu prawnego odrębnej własności lokalu nr 10 położonego na tym samym piętrze prowadzona jest zaś – zgodnie z ustaleniami Sądu drugiej instancji – księga wieczysta nr K(...)/1, a powierzchnia tego lokalu wynosi 12,2 m<sup>2</sup>. Odrębna własność tego lokalu nie spełnia zatem nazwy sprzedawanego przedmiotu podanej w akcie notarialnym nie tylko co do oznaczenia numeru lokalu i numeru księgi wieczystej, ale również co do powierzchni tego lokalu. Ponadto skarżąca pominęła, że w akcie notarialnym złożyła wobec powódki zapewnienie, że sprzedawany przedmiot jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń wobec osób trzecich [akt notarialny (...)], zaś przedmiot sprzedany przez nią

na mocy postanowień tego aktu – zgodnie z ustaleniami Sądu drugiej instancji – był obciążony roszczeniami najemcy. Cecha ta bez wątplenia określała przedmiot świadczenia należnego powódce od skarżącej z tytułu zobowiązania objętego tym aktem notarialnym, mimo, iż nie stanowi ona istotnego postanowienia umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 84 § 1 zdanie drugie k.c. dla skutecznego uchylenia się od złożonego oświadczenia woli spełniona być musi ponadto jedna z trzech wskazanych w nim przesłanek. W niniejszej sprawie niewątpliwie to skarżąca, wskazując powódce mieszkanie inne niż wymienione w umowie, wywołała błąd u powódki. Jak wynika z jasnej treści wskazanego przepisu również niezawinione wywołanie błędu nie niweczy przesłanek jego zastosowania.

Z tych przyczyn na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. skarga podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z przepisami art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348).