



Sygn. akt III CSK 195/14

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

Dnia 6 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. G.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 marca 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 23 grudnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powód A. G. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu części uiszczonej na rzecz strony pozwanej ceny sprzedaży lokalu nr 11 i 11a położonego w budynku przy ul. B. 10 w K. Wskazał, że uchylił się od skutków oświadczenia woli o nabyciu tego lokalu, albowiem pozostawał w błędzie co do jego właściwości, gdyż był przekonany, że nabywając lokal nabywa również prawo własności balkonu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie powództwa. Zaprzeczyła by powód był zapewniany, że balkon stanowi część składową lokalu, a ponadto oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych otrzymała w dniu 13 czerwca 2011 r., po upływie terminie do jego złożenia.

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w K. zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że strona pozwana Gmina Miejska K. ogłosiła przetarg na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 11 i 11 a przy ul. B. 10 w K. W opisie tego lokalu zawarła informację, że w lokalu jest balkon. To samo wyraźnie wskazano podczas przetargu ustnego. Natomiast w zaświadczeniu o samodzielności lokalu nr 11 i 11a nie ma wskazania, że w skład lokalu wchodzi balkon. Na rzucie budynku nie objęto grubą linią balkonu, inaczej niż rzutu mieszkania. Przy opisie „balkon” nie zaznaczono że stanowi on część wspólną, zastrzeżenie takie znalazło się przy opisie klatki schodowej i korytarza. Umową z dnia 13 stycznia 2010 r. strona pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 11 i 11a przy ul. B. 10 i sprzedała go powodowi za cenę 617.561,55 zł, wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. Lokal ten został przekazany powodowi. W protokole zdawczo - odbiorczym brak jest wzmianki o przekazaniu balkonu. W piśmie z dnia 24 czerwca 2010 r., zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. B. 10 w K. poinformował stronę

pozwaną, że według oświadczenia A. G. nabył on lokal nr 11 i 11 a wraz z balkonem komunikacyjnym, podczas gdy inny lokal w takim samym układzie położony piętro niżej, został sprzedany bez balkonu komunikacyjnego, a według wiedzy Wspólnoty wszystkie balkony komunikacyjne w tym budynku stanowią część wspólną nieruchomości. Na wiosnę 2010 r. właściciele innych lokali zaczęli protestować, twierdząc, że powód nie zakupił spornego balkonu. W związku z tym M. K. – M. na prośbę powoda pod koniec marca 2010 r. telefonowała do Urzędu Miasta K. z pytaniem o wyjaśnienie kwestii własności balkonu. W odpowiedzi Urząd Miasta K. poinformował, aby zapoznać się z pkt 3 protokołu, w którym był zaznaczone, że w mieszkaniu jest balkon. M. K. – M. przekazała tę informację powodowi. W opinii prawnej z dnia 29 czerwca 2010 r. adw. K. K. stwierdziła, że balkon znajdujący się przy lokalu mieszkalnym nr 11 i 11 a stanowi część składową tej nieruchomości, w związku z czym powód w ramach przeprowadzonego przetargu wraz z lokalem nabył skutecznie również balkon. W piśmie z dnia 8 września 2010 r. skierowanym do powoda, zastępca dyrektora wydziału Urzędu Miasta K. oświadczyła, że brak jest podstaw do uznania, że balkon stanowi przedmiot transakcji sprzedaży. W piśmie z dnia 21 kwietnia 2011 r., złożonym na dziennik podawczy Urzędu Miasta K. w dniu 13 czerwca 2011 r., powód uchylił się od skutków prawnych zawartego w umowie z dnia 13 stycznia 2010 r. oświadczenia woli o nabyciu lokalu nr 11 i 11a w budynku przy ul. B. 10 w K. i wezwał stronę pozwaną do zwrotu całej zapłaconej przez niego ceny. Wskazał, że nie kupiłby lokalu, gdyby wiedział, iż balkon nie stanowi jego części. Powód wystąpił o warunki zabudowy balkonu na początku 2010 r. a w maju 2011 r. powód uzyskał stosowną zgodę. Na balkon prowadzi wejście z klatki schodowej.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowią art. 405 oraz art. 410 § 1 i § 2 k.c. Uznał, że powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych umowy z dnia 13 stycznia 2010 r., na podstawie której zapłacił stronie pozwanej kwotę 617.561,55 zł i może domagać się zapłaty części ceny, tytułem nienależnego świadczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego powód nabywając w dniu 13 stycznia 2010 r. lokal pozostawał w błędnym przekonaniu, że kupując lokal nabywa również, jako wchodzący w jego skład, znajdujący się przy lokalu balkon. To błędne przekonanie powoda zostało wywołane zachowaniami osób,

którym strona pozwana zleciła podejmowanie czynności w związku ze zbyciem lokalu. Skutki zachowania tych osób należy przypisać stronie pozwanej, którą reprezentowały. Błąd był błędem istotnym, gdyż z twierdzeń powoda wynika, że powód wiedząc o rzeczywistym stanie rzeczy nie zawarłby umowy ze stroną pozwaną. Sąd Okręgowy uznał, że powód dochował przewidzianego w art. 88 § 2 k.c. rocznego terminu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie kupna lokalu.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz jego argumentację prawną, z pewnymi modyfikacjami. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w apelacji trafnie zarzucono, że powód nie nabył mieszkania ze względu na balkon, a jego nabycie nie wpływa na możliwość podziału lokalu.

Skarga kasacyjna strony pozwanej została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). W ramach tej podstawy skarżąca zarzuciła obrazę art. 84 § 2 k.c., art. 84 § 1 i 2 k.c. oraz art. 88 § 2 k.c. W oparciu o te zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K., ewentualnie o uchylenie zaskarżonych wyroków i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia prawa materialnego zawarte w skardze kasacyjnej strony pozwanej dotyczą dwóch odrębnych kwestii: kwestionowania oceny Sądu, że pozwany złożył oświadczenie woli o nabyciu lokalu mieszkalnego działając pod wpływem błędu co do przedmiotu transakcji (zarzuty naruszenia art. 84 k.c.) oraz oceny, że zachował termin do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli (zarzut naruszenia art. 88 § 2 k.c.). Zarzuty te okazały się uzasadnione w obu przypadkach.

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podkreślił, że balkon będący przedmiotem sporu ma szczególny charakter, gdyż nie służy on zaspokajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu do którego przylega, lecz

„stanowi komunikację”. Jego funkcją jest połączenie klatki schodowej z wejściem do lokalu mieszkalnego. Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że jest to stwierdzenie konieczne dla zrozumienia sporu. Ten trafny pogląd został wyrażony w powiązaniu z ustaleniem, że pozwany przed nabyciem lokalu nr 11 i 11a był już właścicielem innego lokalu w tym samym budynku i znał budynek oraz panujące w nim stosunki własnościowe. Wskazuje to, że pozwanemu była znana funkcja komunikacyjna balkonu. Sąd Apelacyjny oddalając apelację nie rozważył należycie tej kwestii wadliwie przyjmując, że ocena istnienia błędu po stronie pozwanego powinna być ograniczona wyłącznie do przesłanek obiektywnych, dokonywanych z punktu widzenia sporządzonego przez stronę powodową opisu lokalu przeznaczonego do sprzedaży adresowanego do wszystkich jego potencjalnych nabywców. W rzeczywistości ocena, czy strona czynności prawnej dokonała czynności pod wpływem błędu wymaga oceny stanu świadomości konkretnej osoby składającej oświadczenie i w rozstrzyganej sprawie nie mogła ograniczać się do oceny okoliczności złożenia oświadczenia woli tożsamy dla każdego potencjalnego nabywcy lokalu. W skardze kasacyjnej zasadnie zarzucono również, że Sąd Apelacyjny dokonując oceny, czy pozwany złożył oświadczenie woli działając pod wpływem błędu co do przynależności balkonu do nabywanego lokalu pominął analizę części dokumentów wskazujących na oznaczenie przedmiotu czynności prawnej (inventaryzacji architektoniczno-budowlanej, operatu szacunkowego). Nie dokonał też jednoznacznej oceny skutków wynikających z ustalenia, że obrys lokalu na rysunku załączonym do zaświadczenia o samodzielności lokalu nie obejmuje balkonu. Nie było wystarczające zasygnalizowanie wątpliwości związanych z brakiem opisu na tym rysunku co do statusu balkonu. Z tych względów skarga kasacyjna była uzasadniona w części, w której zarzucono w niej naruszenie art. 84 k.c.

Uzasadniony był także zarzut naruszenia art. 88 § 2 k.c. Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że najpóźniej w marcu 2010 r. powód miał świadomość, że przynależność balkonu do jego mieszkania jest kwestionowana. Ma to istotne znaczenie dla ustalenia daty, w jakiej powód wykrył błąd, o ile oświadczenie woli istotnie złożył pod wpływem błędu. Niewątpliwie powód rozpoczął wówczas wyjaśnianie tej kwestii, co także wynika z dokonanych ustaleń.

Stwierdzenie Sądu Apelacyjnego, że strona pozwana cofnęła dowody osobowe, które miały służyć wykazaniu, że powód nie zachował terminu do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków dokonanej czynności prawnej i nie wykazała tej okoliczności było nieuzasadnione. Pomija ono bowiem, że powód miał wówczas możliwość przeanalizowania szeregu dokumentów, które istniały zarówno na dzień sporządzenia aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży lokalu, a w szczególności zaświadczenia o samodzielności lokalu, jak i protokołu o przekazaniu lokalu sporządzonego po dacie sprzedaży lokalu. Powód miał również możliwość zbadania wpisu w księdze wieczystej zawierającego opis lokalu. Ocena czy zapoznał się z treścią tego wpisu powinna uwzględniać domniemanie wynikające z art. 2 u.k.w.h. Konieczne było w związku z tym dokonanie przy pomocy kryteriów obiektywnych oceny, czy pozwany po rzetelnej analizie wskazanych wyżej dokumentów mógł stwierdzić, że balkon nie stanowi części nabytego lokalu mieszkalnego. Bez przeprowadzenia takiej analizy stwierdzenie Sądu Okręgowego, zaaprobowane przez Sąd Apelacyjny, że pozwany dowiedział się o rzeczywistym statusie balkonu dopiero w dniu 8 września 2010 r. z pisma Urzędu Miasta K., było nieuzasadnione.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna strony pozwanej podlegała uwzględnieniu i zaskarżony nią wyrok został uchylony na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.