



Sygn. akt III CSK 60/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa A. G.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 9 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 6 października 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

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

UZASADNIENIE

Będący obywatelem Holandii, A. G. wniósł o zasądzenie od Gminy K. kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 czerwca 2011 r. Zasądzenia na swoją rzecz tej kwoty domagał się tytułem zwrotu części ceny, którą Gminie uiścił

za lokal nr 11 i 11a w budynku przy ul. B. w K. Żądanie uzasadnił uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia woli o nabyciu lokalu. Wskazał, że złożył oświadczenie pod wpływem błędu. Był przekonany, że kupił lokal, do którego należy balkon, a okazało się, iż balkon jest częścią wspólną budynku.

Zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną wyrok zapadł po uchyleniu przez Sąd Najwyższy wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 23 grudnia 2013 r. wyrokiem z 6 marca 2015 r., III CSK 195/14, i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania. Orzekając w sprawie ponownie, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 6 października 2015 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 10 lipca 2013 r., uwzględniający na podstawie art. 410 § 1 i 2 w związku z art. 405 k.c. w całości żądanie pozwu, i oddalił powództwo.

Z ustaleń faktycznych stanowiących podstawę wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 6 października 2015 r. - przejętych w zdecydowanej większości z wyroku Sądu Okręgowego - wynika, że Gmina ogłosiła przetarg na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 11 i 11a przy ul. B. Wcześniej były to dwa odrębne lokale, nr 11 i nr 11a. W dniu 13 stycznia 2010 r. Gmina ustanowiła odrębną własność lokalu nr 11 i 11a i sprzedała go powodowi wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu i częściach wspólnych budynku za cenę w wysokości 617.561,55 zł. W ogłoszeniu o przetargu znajdowała się informacja, że „w lokalu tym jest balkon”. Informacja taka została podana również podczas przetargu ustnego. Zaświadczenie o samodzielności lokalu nie wskazywało na przynależność balkonu do lokalu. Na rzucie budynku balkon znajdował się poza linią obejmującą pomieszczenia wchodzące w skład lokalu. W opisie nie zaznaczono, ani że balkon jest częścią składową lokalu, ani że stanowi część wspólną budynku. Balkon jako części wspólnej lokalu nie wymieniał akt notarialny umowy zawartej przez strony w dniu 13 stycznia 2010 r. Lokal nabyty przez powoda ma 105 m², a balkon 5 m². Balkon ten, jak wszystkie balkony w budynku, jest tzw. balkonem komunikacyjnym. Częściowo przylega do lokalu nabytego przez powoda, a częściowo do wspólnego korytarza. Wejście na balkon jest zarówno z klatki schodowej, jak i z lokalu nabytego przez powoda. Wcześniej do lokalu nr 11a było wejście tylko z balkonu. Powód otrzymał klucz do drzwi prowadzących z korytarza na balkon. W 2008 r. nabył w budynku

przy ul. B.. inny lokal, nr 5. Od 2008 r. jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. B.

W marcu 2010 r. powód zapoznał się z pismem właścicielki jednego z lokali, sprzeciwiającej się projektowanemu przez niego zabudowaniu (czyli, jak to zostało określone, „przeszkleniu”) wspólnego balkonu. W tym też miesiącu za pośrednictwem innej osoby (M. K.) powód skierował telefonicznie prośbę do Urzędu Miasta o wyjaśnienie kwestii przynależności balkonu do nabytego lokalu. Z przekazanej mu informacji wynikało, że w lokalu jest balkon. Dnia 8 września 2010 r. otrzymał pismo od zastępcy dyrektora Urzędu Miasta, że balkon jest częścią wspólną budynku. W lutym 2010 r. założona została księga wieczysta lokalu i nastąpił wpis powoda w dziale II jako właściciela lokalu. W księdze wieczystej nie wymieniono balkonu.

Pismem datowanym na 21 kwietnia 2011 r., złożonym w Urzędzie Miasta 13 czerwca 2011 r., powód uchylił się od skutków prawnych oświadczenia o nabyciu lokalu. Powołał się na błąd istotny. Nie kupiłby - oświadczył - lokalu, gdyby wiedział, że balkon nie jest jego częścią składową.

Ponadto Sąd Apelacyjny ustalił, że powód nie kupił lokalu nr 11 i 11a ze względu na przekonanie, iż sporny balkon przynależy wyłącznie do tego lokalu, i mógł, przy zachowaniu należytej staranności, zorientować się, że to jego przekonanie nie jest uzasadnione.

Opierając się na dokonanych ustaleniach faktycznych, Sąd Apelacyjny przyjął w ramach przeprowadzonej oceny prawnej, że powód, kupując lokal, nie był w błędzie obiektywnie istotnym. Uznał, że ze względu na to, iż balkon jako taki nie jest istotnym elementem mieszkania, brak podstaw do stwierdzenia, że powód, rozsądnie oceniając, nie kupiłby lokalu od Gminy, gdyby znał prawdziwy status prawny balkonu. Więcej, powód w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie był w ogóle w błędzie, na który się powołuje. Zdaniem Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, że powód składając oświadczenie woli o nabyciu lokalu wiedział, iż balkon nie przynależy wyłącznie do kupionego lokalu. Według Sądu Apelacyjnego, powód uchybił też terminowi określonemu w art. 88 § 2 k.c. Jeżeliby nawet przyjąć, że powód był w błędzie, na który się powołuje,

to złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o nabyciu lokalu z powodu tego błędu już po upływie rocznego terminu przewidzianego w art. 88 § 2 k.c. Powód bowiem złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o nabyciu lokalu w czerwcu 2011 r., a wskazany termin zaczął biec już w marcu 2010 r., gdyż powód w marcu 2010 r. mógł już, po zapoznaniu się z pismem właścicielki jednego z lokali sprzeciwiającej się projektowanej przez niego zabudowie balkonu, wykryć swój błąd.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił wyrokowi Sądu Apelacyjnego - obszernie motywując swoje zarzuty - naruszenie art. 328 § 2, art. 381, 382 i 391 § 1 k.p.c., art. 5, 84 § 1 i 2, art. 88 § 2, art. 140, 155 § 1, art. 336, 338 k.c., art. 2, 4 i 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U.2015.1892, dalej: „u.w.l.”) oraz § 49 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U.2001.102.1122) - w różnych układach i związkach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy polskie - co należy odnotować z urzędu - mają jurysdykcję w niniejszej sprawie. Wynika ona jednak nie z powołanego przez Sąd Apelacyjny art. 22 pkt 1 rozporządzenia Rady (WE) nr 44/2001 z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz. Urz. UE 2001 L nr 12, s. 1 ze zm.), lecz z art. 2 ust. 1 w związku z art. 60 tego rozporządzenia. Zgodnie z przyjętą wykładnią, przepis art. 22 pkt 1 rozporządzenia nr 44/2001, przyznający w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach, jurysdykcję wyłączną sądom państwa członkowskiego położenia nieruchomości, ma - tak jak jego poprzednik, art. 16 pkt 1 sporządzonej w Brukseli dnia 27 września 1968 r. konwencji o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych - zastosowanie tylko wtedy, gdy wskazane w nim sprawy stanowią zasadniczy przedmiot postępowania; chodzi w postępowaniu, np. o żądanie oparte na prawie rzeczowym, zmierzające do rozstrzygnięcia o takim prawie - o jego istnieniu lub o jego nabyciu. Nie ma natomiast zastosowania, jeżeli powództwo ma tylko pośredni związek z prawem rzeczowym, zmierza, np. do uznania czynności

rozporządzającej nieruchomości za bezskuteczną wobec powoda na potrzeby prowadzonej przez powoda egzekucji lub do orzeczenia o rozwiązaniu umowy sprzedaży nieruchomości i zasądzenia z tego powodu odszkodowania (zob. wyroki Trybunału Sprawiedliwości: z dnia 10 stycznia 1990 r., C-115/88, w sprawie Mario Reichert, Hans-Heinz Reichert i Ingeborg Kockler przeciwko Dresdener Bank, z dnia 17 maja 1994 r., C-294/92, w sprawie George Lawrence Webb przeciwko Lawrence Desmond Webb, z dnia 5 kwietnia 2001 r., C-518/99, w sprawie Richard Gaillard przeciwko Alaya Chekili; a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., II CSK 96/12). To samo dotyczy zawierającego analogiczne uregulowanie art. 24 ust. 1 obecnie obowiązującego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz. Urz. UE 2012 L nr 351, s. 1), stosowanego zgodnie z art. 66 do postępowań sądowych wszczętych po dniu 9 stycznia 2015 r. - a zatem nie mogącego mieć jeszcze zastosowania w niniejszej sprawie.

Niniejsza sprawa ma tylko pośredni związek z nieruchomością. Jej zasadniczym przedmiotem jest rozstrzygnięcie o utracie skuteczności przez umowę sprzedaży powodowi przez Gminę nieruchomości lokalowej i o zwrocie z tej przyczyny przez Gminę powodowi zapłaconej przez niego ceny. Powód powołując się na unieważnienie przez złożenie stosownego oświadczenia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej zawartej z Gminą dochodzi zwrotu części uiszczonej ceny. Dlatego zgodnie z przedstawioną wyżej wykładnią, przepis art. 22 pkt 1 rozporządzenia nr 44/200 nie ma w niniejszej sprawie zastosowania.

Nie budzi jednak wątpliwości istnienie w niniejszej sprawie jurysdykcji sądów polskich na podstawie art. 2 ust. 1 tego rozporządzenia, ze względu na miejsce zamieszkania strony pozwanej (w znaczeniu, jakie art. 60 powołanego rozporządzenia nadaje terminowi „miejsce zamieszkania” w odniesieniu do osób prawnych). W normie ogólnej wyrażonej w tym przepisie wskazanie jurysdykcji krajowej jest oparte na łączniku miejsca zamieszkania, odniesionego do pozwanego.

Trafnie Sąd Apelacyjny stwierdził właściwość w sporze między stronami prawa polskiego na podstawie art. 4 ust. 1 lit. c rozporządzenia (WE) nr 593/2008 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I" (Dz. Urz. UE 2008 L nr 177, s. 6). Przepis ten w braku wyboru prawa poddaje umowę, której przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomości, prawu państwa, w którym nieruchomość jest położona. Wyłącza on w powiązaniu z art. 12 ust. 1 pkt e tego rozporządzenia, nakazującym objąć zakresem zastosowania prawa właściwego dla umowy także skutki szeroko rozumianej nieważności umowy (również z powodu wad oświadczenia woli), zastosowanie do wskazania prawa właściwego do oceny tych skutków przepisu art. 10 ust. 1 rozporządzenia (WE) nr 864/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 lipca 2007 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych (Rzym II" (Dz.Urz. UE 2007 L nr 199, s. 40), który stanowi, że zobowiązanie pozaumowne z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, w tym także z nienależnego świadczenia, jeżeli dotyczy istniejącego pomiędzy stronami stosunku, takiego jak stosunek wynikający z umowy lub z czynu niedozwolonego, który jest ściśle związany z tym bezpodstawnym wzbogaceniem, podlega prawu właściwemu dla tego stosunku.

Zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa, naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić podstawę kasacyjną tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia sądu drugiej instancji jest dotknięte wadami, które uniemożliwiają przeprowadzenie kontroli kasacyjnej. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego, wbrew twierdzeniom powoda, nie ma takich wad. Za wady uzasadnienia sądu drugiej instancji, stanowiące naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., nie mogą być w żadnym wypadku uznane wyrażone w uzasadnieniu błędne zdaniem skarżącego oceny lub twierdzenia. Mogą one stanowić ewentualnie tylko podstawę innych zarzutów kasacyjnych.

Według art. 84 k.c., prawnie doniosły jest jedynie błąd istotny, dotyczący treści czynności prawnej. Jeżeli czynność prawna nie jest nieodpłatna, a oświadczenie woli było złożone innej osobie, konieczną przesłanką prawnej doniosłości błędu jest ponadto, aby błąd został wywołany przez tę osobę (adresata

oświadczenia) lub żeby osoba ta o błędzie wiedziała albo mogła go z łatwością zauważyć. Następstwem złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu prawnie doniosłego jest nieważność względna czynności prawnej: możliwość jej unieważnienia z mocą wsteczną (ze skutkiem *ex tunc*) przez stosowne oświadczenie wyrażające wolę uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu.

Zgodnie z art. 88 § 2 k.c., uprawnienie do uchylenia się wygasa, gdy stosowne oświadczenie nie zostanie złożone przed upływem roku od wykrycia błędu. Jeżeli zatem powód żądanie pozwu opiera na uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia wyrażonego pod wpływem błędu, i zostanie ustalone, że oświadczenie o uchyleniu się złożył dopiero po upływie roku od wykrycia błędu, sąd może i powinien z samej tej tylko przyczyny oddalić powództwo - uczynić to zatem bez rozpoznawania istoty sprawy (zob. w związku z ostatnią kwestią, np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2016 r., I CZ 86/16).

Błąd, na który powołuje się powód w niniejszej sprawie, jest błędem co do prawa (zob. co do takiego błędu wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1974 r., II CR 761/73, 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, i 8 marca 2012 r., III CSK 221/11, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., II CSK 171/12). Niewątpliwie balkon, którego dotyczy spór, nie należy do części składowych lokalu, o jakich mowa w art. 2 ust. 4 u.w.l., lecz jest częścią budynku, stanowiącą nieruchomość wspólną w znaczeniu art. 3 ust. 2 u.w.l. Powód twierdzi, że w chwili zawarcia umowy z Gminą nie był świadom obowiązującego w tym względzie stanu prawnego, lecz pozostawał w przekonaniu o przynależności przyległego balkonu do nabywanego lokalu jako jego części składowej. Tak ujmowany błąd jest także niewątpliwie błędem co do treści czynności prawnej. Przekłada się bowiem na wyobrażenie o tym co obejmuje przedmiot sprzedaży (co do błędu dotyczącego treści czynności prawnej zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98).

Zarówno o błędzie w chwili złożenia oświadczenia woli, jak i o wykryciu błędu wyznaczającym początek biegu terminu do uchylenia się od skutków prawnych

złożonego oświadczenia woli, decyduje stan świadomości osoby powołującej się na błąd. W obu przypadkach rozstrzyga wyłącznie stan wiedzy tej osoby o istnieniu określonej okoliczności oddziałującej na treść czynności prawnej, a nie, jak w niektórych innych sytuacjach, także możliwość dowiedzenia się o miarodajnej okoliczności (jak np. według art. 169 k.c. - w myśl powszechnie przyjętej wykładni terminu „zła wiara” na gruncie tego przepisu, lub według art. 105 k.c. - wyraźnie uwzględniającego „możliwość łatwego dowiedzenia się”). O złożeniu oświadczenia woli pod wpływem błędu decyduje wiedza, przekonanie składającego oświadczenie, że określona okoliczność oddziałująca na treść czynności prawnej przedstawia się inaczej niż w rzeczywistości. Z kolei o wykryciu błędu przesądza poznanie rzeczywistości, dowiedzenie się, jaki jest stan rzeczywisty co do danej okoliczności, która wpłynęła na treść czynności prawnej.

Ze zrozumiałych względów w obu omawianych przypadkach wymagany stan wiedzy może być dowodzony w zasadzie jedynie za pomocą dowodów pośrednich, przez wnioskowanie na podstawie innych stwierdzonych faktów. Zasadniczą rolę odgrywają tu domniemania faktyczne (art. 231 k.p.c.). W okolicznościach niniejszej sprawy istotne znaczenie mogły mieć pod tym względem wszelkie materiały pozwalające wnioskować o stanie prawnym balkonu; znajomość tych materiałów przez powoda. Niemniej, mimo wspomnianego tu tylko pośredniego sposobu dowodzenia, w obu przypadkach konieczne jest - należy raz jeszcze podkreślić - ustalenie na podstawie zgromadzonych dowodów pośrednich, czy powołujący się na błąd, w pierwszym przypadku, miał niezgodną ze stanem rzeczywistym pozytywną wiedzę o danej okoliczności, wpływającą na treść czynności prawnej, a w drugim, czy uzyskał o tej okoliczności pozytywną wiedzę zgodną z rzeczywistym stanem. W żadnym z omawianych przypadków nie wystarcza stwierdzenie samej tylko możliwości lub niemożliwości uzyskania wiedzy o danej okoliczności w razie zachowania należytej staranności, ocenianej zgodnie z art. 355 § 2 k.c. Odrębną kwestią, której ze względu na okoliczności rozpoznawanej sprawy nie ma potrzeby tu podejmować, jest zakres zastosowania art. 84 k.c.: wyłączenie powołania się na błąd w przypadkach, w których nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w rejestrach publicznych, co do okoliczności objętej wpisem (zob. w związku z tym wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., IV CSK 204/12).

Sąd Apelacyjny, przyjmując, że przewidziany w art. 88 § 2 k.c. termin zaczął biec w stosunku do powoda od dnia, w którym powód mógł wykryć powoływany błąd, niewątpliwie zatem wadliwie zastosował art. 88 § 2 k.c.; dlatego skarżący trafnie podniósł zarzut naruszenie tego przepisu. Bezzasadny natomiast okazał się połączony z tym zarzutem zarzut naruszenia art. 355 § 2 k.c., ponieważ Sąd Apelacyjny nie powoływał się we wskazanym kontekście na ten przepis, ani - jak wyjaśniono - nie powinien on mieć tu zastosowania.

Oddalając powództwo, Sąd Apelacyjny nie ograniczył się jednak do samego tylko stwierdzenia bezskuteczności oświadczenia powoda o uchyleniu się od skutków prawnych nabycia lokalu ze względu na niezłożenie tego oświadczenia w terminie przewidzianym w art. 88 § 2 k.c. Choć uchybienie temu terminowi przez osobę powołującą się na błąd uzasadnia oddalenie powództwa bez potrzeby rozpoznawania istoty sprawy, rozważył także materialnoprawne przesłanki zasadności żądania pozwu i - jak wiadomo - uznał, że również dwie z tych przesłanek nie zostały spełnione; po pierwsze, błąd, na który się powołuje powód, nie był zdaniem Sądu Apelacyjnego istotny, a po drugie, w ogóle nawet do niego nie doszło.

Kolejność analizy tych przesłanek w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku była niewątpliwie niewłaściwa. Badanie istotności błędu nie powinno wyprzedzać badania, czy błąd wystąpił, ewentualny bowiem brak błędu czyni bezprzedmiotowe rozważania na temat istotności błędu.

Warunkiem prawidłowego zastosowania art. 84 k.c., tak jak każdego innego przepisu prawa materialnego, jest dokonanie dostatecznych stanowczych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy. Brak ustaleń faktycznych lub niedokonanie dostatecznych stanowczych ustaleń faktycznych dotyczących przesłanek zastosowania przepisu prawa materialnego stanowiącego podstawę wyroku uzasadnia zarzut naruszenia tego przepisu. W przypadku wyroku sądu drugiej instancji zarzut taki może stanowić podstawę kasacyjną (zob. co do poruszanego zagadnienia z obszernego dotyczącego go orzecnictwa, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., IV CSK 573/14). W sprawie w zaskarżonym wyroku wymaganie dokonania dostatecznych stanowczych ustaleń faktycznych nie

zostało w odniesieniu do art. 84 k.c. spełnione w zakresie dotyczącym przesłanki złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu. Są tego dwa przejawy.

Po pierwsze, mimo iż Sąd w uzasadnieniu w jednym miejscu przyjął, że powód w chwili zawarcia umowy z Gminą wiedział, iż balkon nie przynależy wyłącznie do kupionego lokalu, w innym miejscu, zajmując się terminem określonym w art. 88 § 2 k.c., uznał, że bieg tego terminu po zawarciu umowy przez strony rozpoczął się z chwilą uzyskania przez powoda możliwości wykrycia swego błędu co do przynależności balkonu do kupionego lokalu. Ta niekonsekwencja - możliwość wykrycia błędu po zawarciu umowy, mimo jego nieistnienia w chwili zawarcia umowy - dowodzi niestanowczości ustalenia Sądu co do wiedzy powoda o rzeczywistym stanie prawnym w kwestii przynależności spornego balkonu w chwili zawarcia umowy z Gminą.

Po drugie, niestanowczość tę potwierdza jednoczesne ustalenie przez Sąd, że powód, przy zachowaniu należytej staranności, mógł przypuszczać, iż jego przekonanie o wyłącznej przynależności balkonu do kupionego lokalu nie jest uzasadnione.

To ostateczne ustalenie może być odczytane także jako wyraz oceny błędu, na który powołuje się powód, w ramach niemającej podstaw w regulacji art. 84 k.c. koncepcji „wybaczalności błędu” lub „niewybaczalności błędu” (por. w związku z tym postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2014 r., I CSK 401/13, i 29 listopada 2012 r., II CSK 171/12, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2015 r., IV CSK 11/15).

W zaskarżonym wyroku przepis art. 84 k.c. został naruszony także przez wykluczenie możliwości stwierdzenia obiektywnej istotności błędu powoda, dlatego że - jak wskazał Sąd Apelacyjny - balkon jako taki nie jest istotnym elementem mieszkania, gdyż mieszkanie może spełniać swoją funkcję także wtedy, gdy nie ma balkonu, balkon bowiem nie jest niezbędny do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, tak jak przedpokój, kuchnia i łazienka. To stanowisko Sądu Apelacyjnego jest niezgodne z prawidłowym rozumieniem przewidzianej w art. 84 § 2 k.c. przesłanki obiektywnej istotności błędu, czyli wymagania, aby w danych okolicznościach uzasadnione było przypuszczenie, że gdyby składający

oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia określonej treści. Z doświadczenia życiowego wynika, że balkon, mimo jego oczywiście mniejszego niż przedpokoju, kuchni i łazienki znaczenia dla użytkowników, jest ważnym elementem uwzględnianym przy zakupie mieszkania i dlatego dotyczące go okoliczności mogą mieć niewątpliwie, rozsądnie oceniając, wpływ na decyzję o zawarciu umowy kupna mieszkania. Okoliczności powołane w zaskarżonym wyroku tego nie wykluczają.

Niezbędne do prawidłowego zastosowania art. 84 k.c. stanowcze ustalenia faktyczne, których w sprawie brak, powinny zostać dokonane w postępowaniu apelacyjnym, tak jak tego wymaga art. 382 k.p.c., na podstawie całego materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Potrzeba dokonania tych ustaleń wobec wskazanego naruszenia art. 84 k.c. uczyniła bezprzedmiotowe rozpatrywanie zarzutów skarżącego dotyczących zarówno naruszenia art. 382 k.p.c., jak i art. 381 k.p.c., a także wszystkich pozostałych zarzutów nawiązujących do materiału dowodowego sprawy: naruszenia art. 140, 155 § 1, art. 336, 338 k.c., art. 2, 4 i 5 u.w.l. oraz § 49 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. W kontekście zarzutu naruszenia ostatniego przepisu można tylko zauważyć, że dopiero postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 31/10, przesądziło na potrzeby praktyki, że balkon służący do wyłącznego użytku właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność podlega ujawnieniu w księdze wieczystej w rubryce „opis lokalu”. Wcześniejsza praktyka była chwiejna, nie zawsze więc dokonywano w księgach wieczystych odpowiedniego wpisu takiego balkonu.

Odpadła też z uwagi na zasadność skargi kasacyjnej w zakresie dotyczącym naruszenia art. 88 § 2 k.c. potrzeba ustosunkowania się do zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 5 k.c. wskutek uwzględnienia w stosunku do powoda upływu terminu zawitego zastrzeżonego w art. 88 § 2 k.c.

Ze względu na zasadność przytoczonych podstaw kasacyjnych dotyczących naruszenia art. 84 i 88 § 2 k.c. Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

jw

r.g.