

Sygn. akt I ACa 1267/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Hanna Nowicka de Poraj
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. (1) M. G.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 10 lipca 2013 r. sygn. akt I C 885/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

IACa 1267/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 maja 2012 r. powód A. G. (1) M. 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 (...) i (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K.. Nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, że w dniu 7 stycznia 2010 r. nabył od strony pozwanej własność lokalu mieszkalnego nr (...) i (...) przy ul. (...) w K.. Przed zawarciem umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu był zapewniany, że przynależnością lokalu jest balkon. Powodowi szczególnie zależało na nabyciu lokalu z balkonem. Okoliczność, że w przedmiotowym lokalu znajduje się balkon miała istotne znaczenie przy podejmowaniu przez

powoda decyzji o nabyciu tego lokalu. W dniu 13 września 2010 r. powód otrzymał pismo od strony pozwanej, z informacją, że balkon stanowi część wspólną budynku przy ul. (...). Pismem z dnia 21 kwietnia 2011 r., doręczonym stronie pozwanej w dniu 13 czerwca 2011 r. powód uchylił się od skutków oświadczenia woli o nabyciu lokalu nr (...) i (...). Podał, że składając oświadczenie o nabyciu lokalu (...) i (...) pozostawał w błędzie co do właściwości przedmiotowego lokalu, gdyż był przekonany, że nabywając lokal nabywa również prawo własności balkonu. Strona pozwana odmówiła zwrotu ceny. Niniejszym pozwem powód dochodzi zapłaty części kwoty należnej z tytułu zwrotu cen sprzedaży lokalu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie swojego stanowiska zaprzeczyła by powód był zapewniany, że balkon stanowi część składową lokalu. Podała, że w protokole wydania lokalu nie ma wzmianki o wydaniu balkonu do wyłącznego władania. Natomiast informacja w ogłoszeniu odnosiła się do charakterystyki położenia lokali w układzie przestrzennym budynku. Okoliczność, że balkon nie stanowi części lokalu wynika również z inwentaryzacji oraz z zaświadczenia o samodzielności lokalu. Podniosła, że powód będąc od 2008 r. właścicielem także innego lokalu w tym budynku powinien był wiedzieć co stanowi część wspólną. Brak wiedzy powoda co do zakresu części wspólnych nie stanowi zatem błędu co do treści czynności prawnej wywołanej przez stronę pozwaną.

Podała, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych otrzymała w dniu 13 czerwca 2011 r. a termin do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych nie zaczął biec w dniu 13 września 2010 r. lecz wcześniej.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w punkcie I zasądził od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. na rzecz powoda A. G. (1) M. G. kwotę 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, w punkcie II oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie III od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Sąd Okręgowy ustalił, że strona pozwana Gmina Miejska K. ogłosiła przetarg na lokal mieszkalny nr (...) i (...) przy ul. (...) w K.. W opisie tego lokalu zawarła informację, że w lokalu tym jest balkon. To samo wyraźnie wskazano podczas przetargu ustnego. Natomiast w zaświadczeniu o samodzielności lokalu nr (...) i (...) nie ma wskazania, że w skład lokalu wchodzi balkon. Na rzucie budynku, pomieszczenia przedmiotowego lokalu tj. pokoje, łazienka, przedpokój, spiżarnia i kuchnia zostały oznaczone grubszą linią. Linią tą nie objęto balkonu. 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 (...) i (...) przy ul. (...) i sprzedała go powodowi za cenę 617.561,55 zł. wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. Jednocześnie potwierdziła odbiór całej ceny sprzedaży oraz pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 52.108,77 zł. Powód, zawierając umowę był przekonany, że wraz z lokalem kupuje również balkon znajdujący się przy tym lokalu. Lokal ten został przekazany powodowi. W protokole zdawczo - odbiorczym brak jest jednak wzmianki o przekazaniu balkonu. W piśmie z dnia 24 czerwca 2010 r., zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. poinformował stronę pozwaną, że według oświadczenia A. G. (2) nabył on lokal nr (...) i (...) wraz z balkonem komunikacyjnym, podczas gdy inny lokal w takim samym układzie 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. 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 M. M., aby zapoznać się z pkt 3 protokołu, w którym był zaznaczone, że w mieszkaniu jest balkon. M. 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 (...) i (...) 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 stanowił 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 na podstawie lokalu nr (...) i (...) w budynku przy ul. (...) w K. i wezwał stronę pozwaną do zwrotu całej zapłaconej przez niego ceny. Powód nie kupiłby lokalu, gdyby wiedział, że balkon nie stanowi części lokalu. Powód chciał bowiem przeszklić ten balkon i dokonać podziału mieszkania. Powód wystąpił o warunki zabudowy na początku 2010 r. a w maju 2011 r. powód uzyskał stosowną zgodę. Na sporny balkon jest wejście z klatki schodowej.

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o dołączone do akt sprawy dokumenty urzędowe i dokumenty prywatne, które nie budziły wątpliwości co do prawdziwości zawartych w nich danych. Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadków M. M., M. S. a nadto dowodzie z przesłuchania powoda m in. co do tego kiedy i w jakich okolicznościach pozyskał on wiedzę co do tego, czy przedmiotowy lokal obejmuje balkon. Zeznania powoda są jasne, konsekwentne, znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym - korespondencji stron oraz w zeznaniach świadków M. M. i M. S.. Za wiarygodnością zeznań powoda co do jego przekonania o tym, że nabywając lokal nabywał również balkon przemawia silnie okoliczność, że po nabyciu lokalu powód podjął działania zmierzające do wykonania prac remontowych w lokalu, obejmujące również wykonanie prac na przedmiotowym balkonie, co jednoznacznie wskazuje, że uważał się za osobę do tego balkonu wyłącznie uprawnioną. Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka M. B. co do okoliczności, że powód zadawał podczas przetargu pytanie dotyczące balkonu, gdyż w tym zakresie zeznania świadka są sprzeczne z zeznaniami powoda, który nie pamiętał czy takie pytanie zadawał.

Nadto świadek M. B. zeznała, że nie pamięta treści odpowiedzi na pytanie. Sąd Okręgowy oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z płyty z nagraniem przetargu, jako spóźniony oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność, że przedmiotowy balkon został zaprojektowany wyłącznie z przeznaczeniem dla mieszkańców lokalu (...) i (...), jako nie istotny dla rozstrzygnięcia w sprawie.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowią zawarte w kodeksie cywilnym przepisy art. 405 oraz art. 410 § 1 i § 2. Sąd Okręgowy uznał, że powód nie był obowiązany wcześniej z powództwem na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieważności czynności prawnej z powodu oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych, bowiem w sprawie o zwrot nienależnego świadczenia sąd może jako przesłankę swojego rozstrzygnięcia ustalić, czy umowa, na podstawie której powód świadczyła jest nieważna. W dalszej części omówił regulację art. 84 k.c., wskazując pod jakimi warunkami można złożyć skutecznie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli w razie błędu co do treści czynności prawnej. Sąd Okręgowy 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 niniejszym pozwem kwoty jako części zapłaconej kwoty głównej, tytułem nienależnego świadczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego w świetle materiału dowodowego nie budzi wątpliwości fakt, że 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. Zachowania tych osób należy przypisać stronie pozwanej, którą reprezentowały. Wzmianka, że w sprzedawanym lokalu znajduje się balkon znalazła się w ogłoszeniu przetargu, protokole przetargu a nadto informowano o tym opisując lokal podczas przetargu. Także zapisy zawarte w rzucie lokalu sugerowały, że balkon ten stanowi część sprzedawanego lokalu. Choć obrys lokalu został zaznaczony linią, nie zostało odnotowane na rzucie lokalu znaczenie tej linii. W opisie balkonu nie zaznaczono, że stanowi on część wspólną a takie zaznaczenie znalazło się przy opinii korytarza i klatki schodowej. Powyższe świadczy o tym, że powód miał podstawy by uważać, że składając oświadczenie woli zakupu lokalu nr (...) i (...), że balkon nie stanowi części wspólnej i wraz z zakupem przedmiotowego lokalu kupuje również balkon. W ocenie Sądu Okręgowego błąd powoda był błędem co do treści czynności prawnej obejmującej oświadczenie woli powoda, gdyż dotyczył tego, co wchodzi w skład nabywanego przez niego przedmiotu.

Błąd był również błędem istotnym, gdyż z twierdzeń powoda wynika, że powód wiedząc o rzeczywistym stanie rzeczy nie zawarłby przedmiotowej 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. Sąd Okręgowy podzielił argumenty powoda, że wykryciem błędu w rozumieniu art. 88 § 2 k.c. nie jest powzięcie przez działającego w błędzie jakichkolwiek wątpliwości co do rzeczywistego znaczenia jego oświadczenia woli, ale powzięcie tych wiadomości ze źródeł na tyle poważnych, że powinny u tej osoby wzbudzić uzasadnione wątpliwości co do rzeczywistego stanu rzeczy. W ocenie sądu wypowiedzi w tej kwestii właścicieli sąsiednich lokali oraz członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie mogą być uznane za źródło informacji o wysokim stopniu wiarygodności. Dlatego też bieg rocznego terminu określonego w art. 88 § 2 k.c. nie rozpoczął się w marcu 2010 r., kiedy to do powoda docierały informacje, że kwestia przynależności balkonu do części wspólnych ma charakter sporny, lecz dopiero w dniu 8 września 2010 r., kiedy to powód otrzymał pismo od strony pozwanej, w którym zastępca dyrektora wydziału Urzędu Miasta K. oświadczył, że brak jest podstaw do uznania, że balkon stanowił przedmiot transakcji sprzedaży. Powód zachował należytą staranność, gdyż po powzięciu informacji wywołujących wątpliwości co do skuteczności nabycia przez niego balkonu zwrócił się do adwokata o opinię prawną a nadto pracownik strony pozwanej zajmował stanowisko, że o tym, co powód nabył rozstrzyga treść dokumentacji przetargowej, którą można było interpretować w ten sposób, że powód balkon wraz z lokalem nabył.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o odsetkach ustawowych od zasądzonej kwoty Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 481 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych za okres od 13 czerwca 2011 r. do 14 czerwca 2011 r.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. nakładając na stronę pozwaną obowiązek zwrotu powodowi wszystkich kosztów procesu, wobec tego, że powód uległ ze swoim żądaniem za ledwie w zakresie żądania odsetek ustawowych za opóźnienie za jeden dzień.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie przez Sąd I instancji ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na:

a. błędnym przyjęciu w oparciu o zeznania powoda, że po wziętych wątpliwości, czy balkon stanowi część składową nabywanego lokalu dążył do 'wyjaśnienia tej kwestii,

mimo że żaden z uwzględnionych przez Sąd dowodów z dokumentów nie potwierdza żeby na etapie zakupu lokalu czynił jakiegokolwiek zabiegi w tym kierunku, a wręcz przeciwnie - wskazują, że powód podpisywał dokumenty pomijające balkon jako przedmiot sprzedaży,

b. błędnym przyjęciu, że powód nabył lokal ze względu na balkon jako część warunkującą możliwość podziału lokalu pomimo, że z zebranego materiału dowodowego nie sposób wyprowadzić takiego wniosku,

c. błędnym przyjęciu, że przedmiotowy lokal nie może zostać podzielony, podczas gdy z punktu widzenia samodzielności lokali utworzonych z jego podziału bez znaczenia jest ewentualna zabudowa balkonu, z którego prowadzić będzie wejście do jednego z lokali,

d. błędnym przyjęciu, że linia stanowiąca obrys lokalu na rzucie nie została opisana w sposób wskazujący jej znaczenie, podczas gdy linia ta została jednoznacznie zdefiniowana przez architekta sporządzającego inwentaryzację;

2. naruszenie prawa materialnego:

a. art. 84 § 1 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie, a w konsekwencji uznanie przez Sąd I instancji, iż powód działał pod wpływem błędu w sytuacji, gdy na Powodzie powołującym się na działanie pod wpływem błędu w postaci

założenia że balkon stanowi część składową nabywanego lokalu, podczas gdy na powódzie spoczywał wynikający z art. 27 ustawy o własności lokali, ustawowy obowiązek znajomości zakresu części wspólnych wypływający z obowiązku sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, a żaden przepis nie przewiduje wyłączenia tego obowiązku, gdy właściciel nieruchomości jest obcokrajowcem (w szczególności, iż przed datą zakupu lokalu nr (...) a był już właścicielem lokalu nr (...),

b. art. 88 § 2 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie tj. przyjęcie przez Sąd I instancji, iż powód dochował rocznego terminu do uchylenia się od skutków prawnych, w sytuacji gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż kwestia przynależności balkonu była sporna co najmniej od marca 2010 r.

Na tych podstawach strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca rozwinęła argumentację poszczególnych zarzutów.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej, nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne z modyfikacjami poniżej wskazanymi.

Apelacja zarzuciła naruszenie prawa procesowego poprzez poczynienie ustaleń sprzecznie z zebrany materiał dowodowy i w tym zakresie podniesiona częściowo zasadne zarzuty, które jednak nie skutkowały zmianą orzeczenia, nie wpłynęły na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego trafnie zarzucono, że powód nie nabył mieszkania ze względu na balkon, a jego nie nabycie nie wpływa na możliwość podziału lokalu.

Sąd Apelacyjny zauważa, że w sprawie nie chodzi o balkon jako część lokalu, do którego dostęp jest tylko z niego, oraz służy on wyłącznie zaspokajaniu potrzeb indywidualnych właściciela lokalu, ale o balkon występujący w szeregu kamienic w K. i stanowiący tzw. komunikację. W tym przypadku przed połączenie lokalu nr (...) z lokalem (...) wejście do lokalu (...) było możliwe wyłącznie w ten sposób, że z klatki schodowej były drzwi na balkon komunikacyjny z którego wchodziło się do lokalu nr (...). W tym przypadku prowadził on do jednego lokalu, ale w innych kamienicach często prowadził do kilku lokali w oficynie, względnie jako drugie wejście do tzw. służbówki bądź kuchni mieszkania położonego w części frontowej budynku - drugie wejście gospodarcze. Uwaga ta jest konieczna dla zrozumienia sporu.

Powód był wcześniej właścicielem innego wyodrębnionego lokalu w tym budynku i członkiem wspólnoty mieszkaniowej. W związku z tym znał budynek i panujące w nim stosunki własnościowe. Jednak problem błędu związany jest z obiektywnym spojrzeniem na opis lokalu, skierowany do wszystkich potencjalnych nabywców także nie znających budynku. Przy takiej obiektywnej ocenie ogłoszenia o przetargu i protokołu z przetargu nie wywołuje wątpliwości, że opis ujęty w ten sposób, że po podaniu opisu pomieszczeń zamieszczono zwrot „w lokalu znajduje się balkon”, by dalej wymienić instalacje w jakie wyposażony jest lokal / k.8/. Takie ujęcie wskazuje na to, że balkon jest częścią lokalu, a nie tylko częścią tzw. komunikacji do niego. Dodatkowo orzecznictwo dotyczące traktowania balkonu, wpisu go do księgi wieczystej także ewoluowało / np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 14 lipca 2010 r. V CSK 31/10 OSNC 2011, nr 2, poz. 20; 7 marca 2008 r. III CZP 10/08 OSNC 2009, nr 4, poz. 51 - uzasadnienie; 3 październik 2002 r. III RN 151/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 423/.

Ta okoliczność przesądziła o zasadności stanowiska Sądu I instancji i podzielenia go przez Sąd Apelacyjny. Na marginesie zdziwienie wywołuje opis lokalu zawarty w akcie notarialnym, w szczególności brak opisu przeznaczenia pomieszczeń, co być może leżało w interesie obu stron. Rozpoznawana sprawa wywołuje także problem precyzji opisu lokalu przy stwierdzaniu w decyzji jego samodzielności. Poza rozważaniami Sądu pozostaje decyzja pozwanej o zbywaniu lokalu jako całości, a nie wedle pierwotnego podziału, czyli jako dwóch lokali, choć niewątpliwie wpłynęła ona na dalsze wydarzenia.

Także dalsze zarzuty dotyczące stanu faktycznego nie były zasadne. Zaświadczenie o samodzielności lokalu nie zawiera jego opisu odnosząc się do rysunku, planu jako załącznika nr(...)/k. 83/. Pomijając prawidłowość takiej praktyki, to obrys lokalu na rysunku rzeczywiście nie obejmuje balkonu. Rysunek nie jest jednoznaczny, ponieważ wszystkie pomieszczenia są opisane, w tym korytarz do lokali (...) i (...)jako pomieszczenie - część wspólna, natomiast co do balkonu brak jakiegokolwiek opisu, co może sugerować przynależność do lokalu nr (...), (...).

Linia nie obejmuje balkonu, ale nie opisano go jako pomieszczenia wspólnego, co w zestawieniu z opisem przedmiotu przetargu prowadzi do wywołania błędu, choćby w sposób niezamierzony. Prowadzi to do niezasadności zarzutu dotyczącego opisu lokalu i linii oznaczającej go.

Zarzut dotyczący zachowania powoda nie mógł odnieść skutku, gdyż w istocie dotyczył dwóch odrębnych przesłanek - zachowania przed nabyciem i po nabyciu w kontekście zachowania terminu do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Powód przed przetargiem nie miał powodów do wyjaśniania statusu balkonu, choć mógł to uczynić, ale z podanych już powodów nie wpływało to na rozstrzygnięcie. Natomiast problem ustaleń w kontekście zachowania terminu do złożenia oświadczenia woli związany był z udowodnieniem jego uchybienia przez stronę pozwaną, co nie nastąpiło, a wniosek dowodowy o przesłuchanie członków wspólnoty mieszkaniowej został cofnięty. Ponadto nawet odwołując się do wymogów związanych z treścią rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym / Dz. U. Nr 162, poz. 1575 / - odwołując się do par. 21 punkt 4 litera g - 1.4.4.6. - nie wykazano daty doręczenia odpisu postanowienia o wpisie do księgi wieczystej lokalu, ani tego, że jego treść uzasadniałaby przyjęcie dowiedzenia się o błędzie, jego wykrycie.

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 §

1 k.p.c. nie doprowadziły do zmiany ustaleń faktycznych dotyczących podstawy orzeczenia.

Zarzut naruszenia art. 84 k.c. i art. 27 ustawy o własności lokali nie był zasadny. Istota sprowadza się do zwrotu użytego w art. 84 k.c. stanowiącego, że błąd może być wywołany nawet bez winy strony. Przy ocenie ustaleń faktycznych wskazano na sposób opisu lokalu i spełnia on niewątpliwie kryteria co najmniej nie zawinionego wprowadzenia w błąd. Argument związany z ustawą o własności lokali na co też wskazano już, o tyle nie był skuteczny, że opis przedmiotu przetargu skierowany był do wszystkich zainteresowanych, a rzeczą przypadku jest, że nabywcą został właściciel innego lokalu. Ponadto art. 27 ustawy o własności lokali dotyczy prawa i obowiązku współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną, z czego nie wynika obowiązek znajomości szczegółów stanu prawnego nieruchomości wspólnej, także w części należącej do Gminy. Aktualne pozostają uwagi o zróżnicowanym charakterze balkonów w orzecznictwie. Istotność błędu sensu stricto związana jest również ze zgodnością złożonych oświadczeń woli. W ocenie Sądu w tej konkretnej sytuacji można przyjąć jak uczynił to Sąd I instancji, że był to błąd istotny.

Przepis art. 88 § 2 k.c. wyznacza roczny termin dla możliwości skutecznego złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, przy czym oświadczenie to musi dojść do drugiej strony w tym czasie. W sprawie istota problemu sprowadza się do ustalenia daty w jakiej powód wykrył błąd. Powód wskazał określone czynności jakie podejmował dla ustalenia wchodzenia balkonu w skład lokalu. W związku z tym dowodzenie uchybienia terminu przeszło na pozwaną, która cofnęła zgłoszone dowody osobowe. Ponadto innych dowodów strona pozwana nie zgłosiła, w tym wspomnianego przez Sąd II instancji z dowodu doręczenia zawiadomienia o wpisie do księgi wieczystej. Konsekwencją tego było nie wykazanie uchybienia terminu i nieskuteczność zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Apelujący nie kwestionował pozostałych przesłanek rozstrzygnięcia, w związku z tym Sąd Apelacyjny nie odnosił się do innych zagadnień. Efektem tego jest także skuteczne złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli przez powoda, z wszystkimi tego następstwami - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r. IV CSK 600/12 LEX nr 1365716.

Wobec powyższego, w sytuacji gdy zarzuty apelacji okazały się nie uzasadnione uległa ona oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 391 § 2 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.