

Sygn. akt I ACa 561/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko A. K.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 1051/11

oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400zł

(pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 561/13

UZASADNIENIE

Powód K. W. w pozwie przeciwko A. K. domagał się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 23 grudnia 2009 roku, Rep. (...), sporządzonego w kancelarii notarialnej w L. przed notariuszem P. L., w zakresie, w jakim postanowieniem z dnia 17 listopada 2010 roku, sygn. akt I Co 6570/10/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie zaopatrzył opisany akt notarialny klauzulą wykonalności oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż pozwana wspólnie z E. H. i M. H., w związku z brakiem terminowej zapłaty należności pieniężnej objętej w/w aktem notarialnym, w dniu 24 czerwca 2010 roku, złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 roku. Pomimo złożenia takiego oświadczenia i poinformowaniu o tym powoda pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności wymienionemu na wstępie aktowi notarialnemu. W dniu 17 listopada

2010 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nadał klauzulę wykonalności punktowi V aktu, którym powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 316.600 zł, tytułem zapłaty reszty ceny kupna nieruchomości. Na podstawie uzyskanego tytułu wykonawczego pozwana wszczęła przeciwko powodowi postępowanie egzekucyjne. Zdaniem powoda złożone przez pozwaną oświadczenie o odstąpieniu od umowy, jako czynność o charakterze kształtującym prawo, spowodowało wygaśnięcie zobowiązania. Przedmiotowe oświadczenie powoduje, iż umowę z sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 r należy traktować jakby nigdy nie została zawarta. Tym samym w dacie nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności nie istniało zobowiązanie powoda do zapłaty kwoty stanowiącej pozostałą część ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości.

Pozwana A. K. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, iż odstąpienie od umowy sprzedaży, na które powołuje się powód, jest bezskuteczne, gdyż nie zostało złożone przez wszystkich sprzedających, a ponadto okoliczności sprawy, powstałe po dniu złożenia przedmiotowego oświadczenia, dowodzą, że strony umowy uzgodniły, że odstąpienie nie będzie obowiązywało.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 7 grudnia 2012 r, sygn. IC 1051/11, oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

W dniu 6 listopada 2009 roku strony zawarły umowę sprzedaży, w której pozwana sprzedała powodowi własność udziału wynoszącego 1/6 w nieruchomości położonej w M. za cenę w kwocie 395.750 zł. Powód zobowiązał się do zapłaty pozostałej części ceny w wysokości 316.600 zł w terminie do 15 grudnia 2009 roku. Tą samą umową J. H., E. H. i M. H. sprzedali powodowi pozostałe udziały w przedmiotowej nieruchomości. Następnie w dniu 23 grudnia 2009 roku strony dokonały zmiany umowy z dnia 6 listopada 2009 r, w formie aktu notarialnego, w ten sposób, że powód zobowiązał się do zapłaty reszty ceny do dnia 20 stycznia 2010 roku.

W związku z brakiem zapłaty ze strony powoda w terminie określonym aneksem, pozwana oraz E. H. i M. H. w dniu 24 czerwca 2010 roku złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 roku. Po otrzymaniu tego oświadczenia powód podejmował czynności mające na celu odwołanie oświadczenia o odstąpieniu przez zbywców nieruchomości. W szczególności pismem z dnia 25 czerwca 2010 roku oświadczył, iż chce doprowadzić do sfinalizowania transakcji z wypłatą środków, satysfakcjonującą wszystkie strony. Następnie strony prowadziły rozmowy mające na celu prolongatę zapłaty ceny za udziały w nieruchomości. Spotkania odbywały się w klubie (...), restauracji (...) oraz kancelarii adwokackiej (...). W sierpniu 2010 roku pełnomocnik powoda – R. W. przekazał M. H. gotówkę w kwocie 30.000 zł, tytułem części ceny za sprzedaż nieruchomości. Końcem sierpnia 2010 r pełnomocnik powoda wręczył M. H. gotówkę w kwocie 25.000 zł tytułem kolejnej części ceny sprzedaży. M. H. dokonał podziału otrzymanych środków pomiędzy sobą, pozwaną oraz E. H.. W dniu 12 sierpnia 2010 roku powód ustanowił na zakupionej nieruchomości hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 4.500.000 zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo–Kredytowej (...) z siedzibą w M., zaś w dniu 10 września 2010 roku hipotekę umowną kaucyjną w kwocie 1.125.000 zł na rzecz tego samego wierzyciela. Pozwana po dowiedzeniu się o obciążeniu nieruchomości przedmiotowymi hipotekami wystąpiła do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Postanowieniem z dnia 17 listopada 2010 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, sygn. akt I Co 6570/10/K, nadał na rzecz pozwanej A. H. klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu Rep. (...), sporządzonemu w dniu 23 grudnia 2009 roku, w zakresie pkt II, zmieniającego pkt V umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 roku, Rep (...)– do kwoty 316.600 zł. Na podstawie ww. tytułu wykonawczego pozwana wszczęła przeciwko powodowi postępowanie egzekucyjne.

Kolejno ustalił Sąd Okręgowy, że w dniu 8 czerwca 2011 roku K. W., A. K., E. H. i M. H. zawarli w formie aktu notarialnego porozumienie co do skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Kontrahenci postanowili, że przedmiotowe oświadczenie jest nieskuteczne i nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Nadto oświadczyli, że umowa z dnia 6 listopada 2009 roku nadal obowiązuje na warunkach w niej ustalonych (z zastrzeżeniem aneksu z dnia 23 grudnia 2009 roku i niniejszego porozumienia). Stwierdzono, iż udziały wynoszące po 1/6 części nieruchomości stanowią własność K. W.. Ustalono, że w przypadku zapłaty przez powoda na rzecz E. H., M. H. i A. K. kwot po 50.000 zł, tj. łącznie kwoty 150.000 zł w terminie do dnia 14 czerwca 2011 roku do godz. 18 oraz kwot po 29.000

zł, tj. łącznie 87.000 zł, w terminie do dnia 15 października 2011 roku wszelkie roszczenia zbywców nieruchomości zostaną w pełni zaspokojone i w takim wypadku strony nie będą mieć względem siebie żadnych roszczeń z tytułu umowy z dnia 6 listopada 2009 roku. W pkt VIII tego porozumienia strony ustaliły, iż w przypadku niewywiązania do dnia 14 czerwca 2011 roku do godz. 18 na wskazany rachunek bankowy kwoty 150.000 zł, ugoda niniejsza wygasa, nie wywołuje skutków prawnych i uważa się ją za niebyłą. Powód nie wykonał postanowień tej ugody, jak chodzi o zapłatę ceny w wysokości i terminie określonych w punkcie IV, czego przyczyną były problemy z uzyskaniem środków finansowych. Powód jest w posiadaniu spornej nieruchomości. Nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Nie wystąpił z żądaniem złożenia stosownego oświadczenia o przeniesienia własności tej nieruchomości, nie wykreślił hipotek.

Ustalił następnie Sąd Okręgowy, że przed tym samym Sądem, do sygn. akt I C 5/11, toczyła się sprawa z powództwa K. W. przeciwko M. H. i E. H. o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 6 listopada 2009 r. Rep. (...), w zakresie w jakim postanowieniem z dnia 2 listopada 2010 r., sygn. akt I Co 6269/10/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie zaopatrzył ten akt notarialny klauzulą wykonalności. Wyrokiem z dnia 12 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił powództwo w części i pozbawił powyższy tytuł wykonawczy wykonalności w zakresie kwoty 55.000 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Sąd ten ustalił, że zachowanie stron w trakcie toczących się negocjacji wskazywało na wolę kontynuowania umowy z dnia 6 listopada 2009 roku, czego potwierdzeniem jest fakt uiszczenia przez powoda – R. W. na rzecz M. H. części ceny za nieruchomość, w wysokości 55.000 zł oraz deklaracja zapłaty pozostałej sumy w najbliższym terminie. Sąd Okręgowy odnosząc się do porozumienia z dnia 8 czerwca 2011 roku stwierdził, że ugoda nie została przez powoda wykonana bowiem nie zapłacił on pozwanym kwot w niej określonych na zaspokojenie roszczeń wynikających ze sprzedaży nieruchomości, porozumienie zgodnie z pkt VIII wygasło i nie wywołało zamierzonych przez strony skutków prawnych, a tym samym wzajemne relacje pomiędzy stronami winna określać umowa pierwotnie zawarta tj. z dnia 6 listopada 2009 roku; ostatecznie porozumienie nie wiąże stron i nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Oceniając powyższe fakty Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest bezzasadne. Sąd przytoczył przepis art. 840 § 1 k.p.c. i wskazał, że nie zachodzi żadna z wymienionych tam okoliczności, uprawiających dłużnika do żądania pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego. Brak jest podstaw, by zaaprobować stanowisko powoda, iż złożone przez pozwaną oświadczenie o odstąpieniu od umowy unicestwiło łączący strony stosunek zobowiązaniowy, a co za tym idzie zobowiązanie powoda do zapłaty reszty ceny kupna udziałów w nieruchomości nie istnieje. Powyższemu twierdzeniu przeczy zebrany w sprawie materiał dowodowy, którego analiza prowadzi do wniosku, iż złożone dnia 24 czerwca 2010 roku oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży zostało skutecznie odwołane, tj. uznane przez obie strony za niebyłe. Przemawiają za tym działania, podejmowane przez strony po złożeniu przedmiotowego oświadczenia, w szczególności pismo powoda z dnia 25 czerwca 2010 roku, późniejsze negocjacje prowadzone przy udziale adwokata S. K. oraz rodziny G., wpłaty dokonywane przez pełnomocnika powoda tytułem zapłaty części ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości, ustanowienie przez powoda hipotek na nieruchomości, czy wreszcie zawarte w formie aktu notarialnego porozumienie z dnia 8 czerwca 2011 r. Podejmowane przez strony działania jasno wskazują, iż zgodną wolą stron była kontynuacja umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 roku. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana dla skutecznego odwołania złożonego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy nie musiała składać dodatkowego oświadczenia np. w formie aktu notarialnego. Podjęte działania stanowią czynności konkludentne (dorozumiane), za pośrednictwem których zostało złożone oświadczenie niweczące skutki prawne złożonego dnia 24 czerwca 2010 oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 6 listopada 2009 roku. Na poparcie tej tezy Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 60 k.c. Wskazał ponadto, że polskie ustawodawstwo nie przewiduje zachowania szczególnej formy dla złożenia odwołania oświadczenia o odstąpieniu od umów, w związku z tym należy uznać, iż możliwe jest dokonanie czynności prawnej w postaci odwołania przedmiotowego oświadczenia per facta concludentia. W rozpatrywanej sprawie zachowania stron po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży wyraźnie wskazują, iż celem i zgodnym zamiarem stron była kontynuacja umowy. Kulminacyjnym punktem prowadzonych rozmów zmierzających do zapłaty reszty ceny za sprzedane udziały w nieruchomości było porozumienie z dnia 8 czerwca 2011 roku zawarte w formie aktu notarialnego, Rep. (...). Rzeczne porozumienie

potwierdzało odwołanie przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz potwierdziło zgodny cel i zamiar stron w postaci kontynuowania umowy. Działania podejmowane przez powoda, potwierdzone dokumentami oraz zeznaniami świadków, wskazują, iż powód wyrażał wolę zapłaty za udziały w nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że samo odstąpienie na podstawie art. 491 § 1 k.c. od umowy przenoszącej własność nieruchomości nie powoduje przejścia własności z powrotem na zbywcę. Oświadczenie zbywcy nieruchomości o odstąpieniu od umowy jej zbycia (art. 491 § 1 k.c.) rodzi jedynie obowiązek nabywcy zwrotu nieruchomości. Do wykonania tego obowiązku może dojść w drodze umowy pomiędzy nabywcą nieruchomości i jej zbywcą (zawartej w formie aktu notarialnego), lub – gdy do umowy takiej nie dojdzie – w drodze uwzględniającego żądanie zbywcy orzeczenia sądu, stwierdzającego obowiązek nabywcy złożenia stosownego oświadczenia woli, zastępującego to oświadczenie. Skoro powód nawet nie dążył do zawarcia „umowy zwrotnej” z pozwaną, nie wystąpił z żądaniem złożenia przez pozwaną stosownego oświadczenia o przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości, zachowuje się jak właściciel tej nieruchomości, ustanowił hipoteki, jest w posiadaniu nieruchomości, podejmował różne działania mające na celu zapłatę reszty ceny, to zachowuje się tak, jak byłby czuł się związany umową z 6 listopada 2009 r.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo na uwzględnienie nie zasługuje. O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył w całości apelacją powód, zarzucając:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu, że pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) zakazu zbycia nieruchomości, a co za tym idzie, pominięcie faktu wyrażenia przez pozwaną woli zawarcia z powodem nowej umowy;

2/ naruszenie art. 60 k.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że choć porozumienie z dnia 8 czerwca 2010 r było ważne i wygasło ze względu na postanowienie punktu VIII, to anulowaniu nie podlega zawarte w nim oświadczenie powoda o tym, że odstąpienie od umowy z dnia 6 listopada 2009 r jest nieskuteczne i nie wywołuje żadnych skutków prawnych;

3/ naruszenie art. 535 k.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że zmiana warunków umowy w zakresie wysokości ceny (essentialia negotii umowy sprzedaży) i sposobu jej uiszczenia, nie wskazuje na zamiar zawarcia nowej umowy sprzedaży pomiędzy stronami;

4/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodu w postaci zeznań E. H., które Sąd uznał za złożone w sposób logiczny i wewnętrznie spójny, podczas gdy świadek nie była w stanie przypomnieć sobie nawet faktu zawarcia porozumienia z dnia 8 czerwca 2011 r.

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie żądania pozwu w całości. Ewentualnie powód domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W każdym wypadku powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Ustalenia Sądu I instancji są prawidłowe. Zarzuty zmierzające do ich podważenia są bezprzedmiotowe bądź bezpodstawne. Dwukrotne zeznania świadka M. H. (202-203, k. 265) są logiczne i wyczerpujące. Opisał on szczegółowo przebieg zdarzeń, który doprowadził ostatecznie do zgodnego uchylenia przez strony oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Świadek ten wskazał racjonalne przyczyny dla których strony podpisały porozumienie z dnia 8 czerwca 2011 r. Pomiędzy stronami był jasne, że odstąpienie od umowy jest nieaktualne a strony kontynuują pierwotną umowę, zmieniając jedynie postanowienie dotyczące wysokości i terminu zapłaty ceny sprzedaży. W sytuacji, gdy powód obciążył nieruchomość wysokimi hipotekami, zbywcom nie zależało już na odzyskaniu nieruchomości, lecz

jedynie na otrzymaniu ceny sprzedaży, nawet niższej niż określona w pierwotnej umowie. Matka świadka i pozwanej (świadek E. H.) była po wypadku dlatego też zbywcy byli zainteresowani „niższą ale pewną zapłatą za nieruchomości”, gdyż pilnie potrzebowali pieniędzy. Świadek racjonalnie wyjaśnił jaka była przyczyna cofnięcia wniosku o wpisanie w dziale III księgi wieczystej zakazu zbycia przedmiotowej nieruchomości. Nie chodziło – jak błędnie wskazuje apelujący – o możliwość zawarcia nowej umowy. Cofnięcie wniosku nastąpiło na prośbę pełnomocnika powoda, który twierdził, że musi okazać „czystą” księgę niemieckiemu kontrahentowi – co warunkowało uzyskania środków na zapłatę brakującej części ceny. W żadnym razie, jak chce apelujący, zeznania tego świadka nie prowadzą do wniosku, iż wolą stron, po anulowaniu oświadczenia o odstąpieniu, było zawarcia nowej umowy sprzedaży. Pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku okoliczności dotyczących wpisu ostrzeżenia nie ma wpływu na treść pozostałych ustaleń faktycznych, które są prawidłowe i wystarczające do rozstrzygnięcia sprawy.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy za logiczne i spójne zeznań świadka E. H.. Prawdą jest, że świadek nie pamiętała faktu podpisania porozumienia z dnia 8 czerwca 2011 r. Nie deprecjonuje to jednak ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego w sytuacji, gdy zarówno fakt zawarcia tego porozumienia jak i jego treść udokumentowana przez notariusza w akcie notarialnym, jest pomiędzy stronami bezsporna. Oceniając zeznania E. H. należało mieć na względzie, że to nie ona, lecz świadek M. H. załatwiał imieniem pozostałych członków rodziny wszystkie formalności związane z umową i prowadził z pełnomocnikiem powoda negocjacje, zmierzające do anulowania odstąpienia od umowy. Nadto jak wynika z zeznań świadka M. H. w tym czasie, gdy strony zawarły przedmiotowe porozumienie E. H. była w trakcie rehabilitacji po poważnym wypadku. Okoliczność ta tłumaczy pewne niekonsekwencję w jej zeznaniach, które zresztą – wbrew głośnym twierdzeniom apelującego – nie stanowiły podstawy ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego i miały raczej pomocnicze znaczenie w procesie oceny dowodów.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 60 k.c. Rację ma Sąd Okręgowy o ile przyjmuje, iż samo zachowanie się stron począwszy od doręczenia powodowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez pozwaną, świadczy o woli anulowania wszelkich skutków tego oświadczenia. Te zachowania stanowią czynności konkludentne, z których jednoznacznie wynika wola pozbawienia skutków prawnych złożonego wcześniej przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Przy ocenie tego zagadnienia Sąd Okręgowy prawidłowo odwołał się do treści art. 60 k.c., zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażone przez każde zachowanie się tej osoby, które jej wolę ujawnia w sposób dostateczny (...). Trafnie Sąd Okręgowy wskazuje, iż po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy obie strony (a zwłaszcza powód) jednoznacznie dawały wyraz temu, że odstąpienie przez pozwaną od umowy uważają za niebyłe i chcą jej kontynuowania i wykonania. Oczywistym przykładem tego rodzaju zachowań jest wysłanie przez powoda do pozwanych pisma z dnia 25 czerwca 2010 r, czy też zapłata przez powoda kolejnej części ceny za nieruchomości i deklaracja dalszych wpłat. Pozwani przyjęli wpłatę 55 000 zł, na poczet ceny sprzedaży, tym samym przystąpili do wykonania umowy, co w sposób czytelny potwierdza wolę zniweczenia skutków oświadczenia o odstąpieniu. Przyjęcie, że strony przez takie zachowania zgodnie kontynuowały umowę, mieści się granicach swobody umów (art. 353¹ k.c.), która wyraża się z tym, iż strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwily się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Żadne z w/w ograniczeń zasady swobody umów nie zachodzą w niniejszej sprawie.

Do odmiennych wniosków, jak chodzi o obowiązywanie umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 r, nie prowadzi też sama treść porozumienia z dnia 8 czerwca 2011 r. Zawarcie tego porozumienia było logiczną konsekwencją wcześniejszych zdarzeń i musi być tłumaczone z ich uwzględnieniem. To zaś prowadzi do wniosku, że sprzeczność pomiędzy treścią postanowień stron zawartych w punktach III i VIII aktu notarialnego rep. (...) nr (...), jest pozorna. Art. 65 § 1 k.c. stanowi, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności w których zostało złożone zasady współżycia społecznego. W tym kontekście treść punktu III-go porozumienia stanowi konsekwencję wcześniejszych zachowań stron świadczących o woli kontynuowania umowy sprzedaży, to znaczy jej wykonania przez powoda, poprzez zapłatę pozostałej części ceny kupna. Pozwani nie byli już zainteresowani innym rozwiązaniem, skoro powód obciążył nieruchomości hipotekami. Również powód kontynuował wykonanie

umowy, płacąc kolejną część ceny kupna. W tych okolicznościach zawarcie ugody, gdzie strony potwierdziły, że umowa nadal obowiązuje, a oświadczenie o odstąpieniu od niej nie wywołuje skutków prawnych, stanowi tylko formalne potwierdzenie tego, co strony wcześniej *per facta concludentia* uzgodniły. Oczywistym jest, że punkt VIII, gdzie kontrahenci postanowili, iż w razie niewykonania przez powoda ugody, co do zapłaty niższej ceny kupna niż poprzednio uzgodniona, ugoda wygasa i nie wywołuje skutków prawnych, odnosi się wyłącznie do tej jej części, która wprowadziła w życie korzystne dla powoda warunki zapłaty (punkt IV). Nieskorzystanie przez powoda z tego dobrodziejstwa niweczy jego skutki. Obowiązuje nadal umowa z dnia 6 listopada 2009 r, z zastrzeżeniem aneksu z dnia 23 grudnia 2009 r. W taki sposób treść przedmiotowego porozumienia rozumiał nie tylko Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, ale też Sądy obu instancji w sprawie I C 5/11 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 lutego 2013 r, A ACa 12/13 – odpis k. 408-413 akt niniejszych).

W świetle powyższych uwag zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 60 k.c., uznać należy za chybiony. Podobnie ocenić wypada zarzut naruszenia art. 535 k.c. W ocenie apelującego, strony, uzgadniając w dniu 8 czerwca 2011 r, nową, niższą, cenę sprzedaży jak też nowe warunki jej zapłaty, w istocie zawarły nową umowę sprzedaży. Pogląd ten nie jest prawidłowy. W dacie zawarcia porozumienia pozwani nie byli właścicielami nieruchomości, tym samym, zgodnie z zasadą *nemo plus iuris* – wbrew odmiennym wywodom apelacji – nie mogli skutecznie zawrzeć umowy sprzedaży. Jak akcentował Sąd I instancji, samo tylko odstąpienie od umowy nie spowodowało powrotnego przejścia własności nieruchomości na jej zbywców – pozwanych. Odstąpienie od umowy nie wywołuje skutku rzeczowego, lecz obligacyjny – po stronie odstępującego od umowy zbywcy powstaje natomiast roszczenie o powrotne przeniesienia własności nieruchomości. Dopóki roszczenie to nie zostanie zrealizowane, zbywca może za zgodą drugiej strony wycofać oświadczenie o odstąpieniu od umowy, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Wszystkie powyższe argumenty prowadzą do wniosku, iż Sąd Okręgowy dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych i z ustaleń tych wyciągnął wnioski znajdujące uzasadnienie w wymienionych wyżej przepisach prawa materialnego. Ani ustaleń tych ani wniosków nie udało się podważyć przez złożenie apelacji. Dlatego też Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia adwokata określono w oparciu o § 6 pkt. 7 w zw. z § 13 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r, poz. 490).