

Sygn. akt I ACa 12/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Uznańska
Sędziowie:	<u>SSA Andrzej Szewczyk (spr.)</u> SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko M. H. i E. H.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 października 2012 r. sygn. akt I C 5/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda K. W. na rzecz pozwanych M. H. i E. H. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 12/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 lutego 2013 r.

Powód K. W. w pozwie M. H. i E. H. domagał się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 6 listopada 2009 r. Rep. (...), sporządzonego przed notariuszem P. L. w Kancelarii Notarialnej w L. nr (...), 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. W uzasadnieniu podał, że w dniu 6 listopada 2009 r. zawarł z J. H., E. H. działającą imieniem własnym oraz jako pełnomocnik A. H. oraz M. H. umowę sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w M., objętej księgą wieczystą (...) za łączną cenę w kwocie 2.374.500 zł. Przy zawarciu umowy sprzedający potwierdzili odbiór części ceny stanowiącej zadatek, pozostałą część powód

zobowiązał się zapłacić w terminie późniejszym. Co do należytego i terminowego wykonania zobowiązania objętego umową powód w pkt V w/w akcie notarialnym poddał się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W związku z brakiem terminowej zapłaty części umówionej ceny, w dniu 24 czerwca 2010 r. A. H., E. H. i M. H. odstąpili od przedmiotowej umowy sprzedaży, pomimo tego na wniosek pozwanych, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w dniu 2 listopada 2010 r. nadał klauzulę wykonalności w/w aktowi notarialnemu, a pozwani wszczęli przeciwko powodowi postępowanie egzekucyjne.

Pozwani M. H. i E. H. wnieśli o oddalenie powództwa. Podnieśli, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży, na które powołuje się powód jest bezskuteczne, gdyż nie zostało złożone przez wszystkich sprzedających, a gdyby nawet to pominąć, to okoliczności sprawy powstałe po dniu złożenia przedmiotowego oświadczenia, a w szczególności uzgodnienia wspólne pozwanych i powoda dowodzą, że odstąpienie nie obowiązuje.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 12 października 2012 r. uwzględnił powództwo tylko częściowo, mianowicie pozbawił wykonalności przedmiotowy tytuł wykonawczy jedynie w zakresie kwoty 55.000 złotych zapłaconej przez powoda, a zaliczonej po połowie na rzecz każdego z pozwanych (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 7.234 złote tytułem kosztów procesu (pkt III), a w uzasadnieniu powołał następujące ustalenia i konkluzje:

W dniu 6 listopada 2009 r. w Kancelarii Notarialnej w L. przed notariuszem P. L., J. H., E. H. działająca imieniem własnym oraz jako pełnomocnik A. H., M. H. zawarli w formie notarialnej z K. W. umowę sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w M., utworzonej z działki nr (...) o pow. 47 a, objętej księgą wieczystą (...), za łączną cenę w kwocie 2.374.500 zł, tj. J. H. udziału wynoszącego 1/2 części za cenę w kwocie 1.187.250 zł, E. H., M. H. i A. H. udziałów wynoszących po 1/6 części za ceny w kwotach po 395.750 zł. Sprzedający potwierdzili odbiór od kupującego zadatku w łącznej kwocie 474.900 zł. Pozostała część ceny K. W. zobowiązał się zapłacić w terminie do dnia 15 grudnia 2009 r. w następujący sposób: J. H. w kwocie 949.800 zł, E. H., M. H. i A. H. w kwotach po 316.600 zł. Co do należytego i terminowego wykonania tego zobowiązania kupujący w pkt V przedmiotowego aktu notarialnego poddał się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Sprzedający zaś zobowiązali się wydać przedmiot umowy w posiadanie kupującemu w dniu zapłacenia całych cen. W dniu 23 grudnia 2009 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy, mocą którego przedłużono kupującemu termin płatności pozostałej części ceny nabytej przez niego nieruchomości do dnia 20 stycznia 2010 r.

Ponieważ powód nie zapłacił zbywcom nieruchomości umówionej ceny sprzedaży w terminie, w dniu 24 czerwca 2010 r. A. K., E. H. i M. H. złożyli w formie notarialnej oświadczenie o odstąpieniu od wspomnianej umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 r., o czym powód został powiadomiony.

Powód w ramach toczących się z pozwanymi rozmów w sierpniu 2010 r., za pośrednictwem R. W., wręczył pozwanemu M. H. łącznie kwotę 55.000 zł - na poczet wykonania umowy z dnia 6 listopada 2009 r. Nastąpiło to przed wszczęciem egzekucji, a wniosek egzekucyjny tego nie uwzględnia.

Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, na wniosek M. H. i E. H. w dniu 2 listopada 2010 r. w sprawie do sygn. akt I Co 6269/10/K, nadał klauzulę wykonalności pkt V przedmiotowego aktu notarialnego przeciwko powodowi, co stanowiło podstawę do wszczęcia przez pozwanych egzekucji przeciwko niemu.

Pismem dnia 25 czerwca 2010 r. powód oświadczył sprzedającym, że jest nadal zainteresowany sfinalizowaniem umowy z dnia 6 listopada 2009 r., wyjaśniając przyczyny opóźnienia z zapłatą ceny.

Na przełomie lipca i sierpnia 2010 r. doszło też do kilku spotkań z udziałem pełnomocnika powoda, jego ojca R. W., z M. H., E. H., J. H., w trakcie których ustalono, że strony będą finalizować w/w umowę, traktując oświadczenie o odstąpieniu od niej za niebyłe. W trakcie tych spotkań R. W. zapewniał, że powodowi zależy na kupnie wszystkich nieruchomości, tj. zarówno od państwa H. jak i G., oraz że w związku z tym stara się o kredyt na ich zakup. Powód był zainteresowany wyłącznie zakupem wszystkich nieruchomości, bowiem miał wobec nich plan inwestycyjny. Prosił, aby umowa w dalszym ciągu była kontynuowana, na co pozwani wyrazili zgodę. Ustalono, że do dnia 28 sierpnia 2010

r. powód zapłaci całą cenę sprzedaży. W dniu 19 sierpnia 2010 r. R. W. wręczył M. H. w gotówce kwotę 30.000 zł tytułem części ceny sprzedaży, a w dniu 27 sierpnia 2010 r. kwotę 25.000 zł. Zapewniał wówczas, że do 2 tygodni będzie posiadał kolejne środki, aby zapłacić za przedmiotową działkę. W wyznaczonym terminie powód nie uiszczył na rzecz pozwanych żadnych dodatkowych kwot za przedmiotową nieruchomość. W międzyczasie, tj. w dniu 12 sierpnia 2010 r. i 10 września 2010 r., powód ustanowił na nieruchomości objętej przedmiotowym aktem notarialnym hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 4.500.000 zł i hipotekę umowną kaucyjną w kwocie 1.125.000 zł na rzecz (...) w M..

W dniu 8 czerwca 2011 r. przed notariuszem B. Z. z Kancelarii Notarialnej w K. powód, A. K., E. H. i M. H. zawarli porozumienie co do skuteczności opisanego wyżej oświadczenia z dnia 24 czerwca 2010 r. o odstąpieniu od umowy. Strony postanowiły, że to ostatnio wymienione oświadczenie (z dnia 24 czerwca 2010 r.) jest nieskuteczne i nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Nadto oświadczyli, że umowa z dnia 6 listopada 2009 r. nadal obowiązuje na warunkach w niej ustalonych (z zastrzeżeniem aneksu z dnia 23 grudnia 2009 r. i niniejszego porozumienia). W szczególności potwierdzono, iż udziały wynoszące po 1/6 części nieruchomości stanowią własność K. W. (tj. powoda). Ustalono też, iż 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 r. do godz. 18 oraz kwot po 29.000 zł, tj. łącznie 87.000 zł, w terminie do dnia 15 października 2011 r. wszelkie roszczenia tych ostatnich zostaną w pełni zaspokojone i w takim wypadku strony nie będą mieć względem siebie żadnych roszczeń z tytułu umowy z dnia 6 listopada 2009 r. W pkt VIII tego porozumienia strony ustaliły, iż w przypadku niewpłynięcia do dnia 14 czerwca 2011 r. do godz. 18 na wskazany rachunek bankowy kwoty 150.000 zł, ugoda wygasa, nie wywołuje skutków prawnych i uważa się ją za niebyłą. Powód nie wykonał postanowień tej ugody.

Przy powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do konkluzji, że powództwo oparte na przepisach art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. jest tylko częściowo uzasadnione. Zdaniem Sądu twierdzenia powoda odnośnie nieistnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym – aktem notarialnym – umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 r., są bezpodstawne. Rację bowiem mają pozwani wskazując, że oświadczenie z dnia 24 czerwca 2010 r. o odstąpieniu od przedmiotowej umowy jest bezskuteczne, gdyż nie zostało złożone przez wszystkich sprzedających. Brak było bowiem oświadczenia o podobnej treści J. H. – osoby będącej jedną ze stron sprzedających powodowi nieruchomość położoną w M.. W przypadku bowiem wielości podmiotów po jednej stronie stosunku prawnego oświadczenia kształtujące (a do takich należy oświadczenie o odstąpieniu od czynności prawnej) powinny być dla swej skuteczności składane przez wszystkie te podmioty. Odstąpienie zatem może być wykonane tylko przez wszystkich i przeciwko wszystkim.

Ponadto w świetle zdarzeń, które nastąpiły po dacie złożenia przedmiotowego oświadczenia przez A. H. oraz pozwanych nie jest dopuszczalne według Sądu przyjęcie, że oświadczenie to odniosło skutek. Okoliczności sprawy wskazują, że za zgodą powoda doszło do cofnięcia oświadczenia z dnia 24 czerwca 2010 r., a nawet powód jednoznacznie dawał wyraz temu, że nie wyraża zgody na odstąpienie pozwanych od umowy z dnia 6 listopada 2009 r., bowiem chce jej kontynuowania i wykonania. Zachowanie zarówno powoda jak i pozwanych w trakcie toczących się negocjacji wskazuje na to, iż wszyscy oni wyrazili wolę kontynuowania umowy z dnia 6 listopada 2009 r. W szczególności, potwierdza to fakt uiszczenia przez pełnomocnika powoda – R. W. (działającego w imieniu powoda) na rzecz M. H. kwoty w łącznej wysokości 55.000 zł tytułem części ceny za nieruchomość oraz deklaracja zapłaty pozostałej kwoty w najbliższym terminie. Pozwani dopiero po tych wydarzeniach złożyli wniosek do sądu rejonowego o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, tzn. wówczas, gdy po raz kolejny powód nie wywiązał się z deklarowanych obietnic. Nawet gdyby przyjąć, że pozwani skutecznie odstąpili od umowy w dniu 24 czerwca 2010 r., to późniejsze zachowanie stron i uzgodnienia wskazują na to że odstąpienie to nie obowiązuje. Jednocześnie ustanowienie na przedmiotowej nieruchomości w sierpniu i wrześniu 2010 r. hipotek na rzecz (...) w M. świadczy o tym, że powód czuł się jej właścicielem i dysponował przedmiotem własności.

Odnosząc się do porozumienia z dnia 8 czerwca 2011 r. zawartego między stronami w czasie trwania procesu, Sąd Okręgowy wskazał, że ugoda ta nie została przez powoda wykonana. Nie zapłacił on bowiem pozwany kwot w niej określonych na zaspokojenie roszczeń wynikających ze sprzedaży nieruchomości. Należy zatem uznać, że porozumienie z dnia 8 czerwca 2011 r. zgodnie z jego pkt VIII wygasa i nie wywołało zamierzonych przez strony

skutków prawnych. Tym samym wzajemne relacje pomiędzy stronami winna określać umowa pierwotnie zawarta, tj. z dnia 6 listopada 2009 r.

Powód w ramach toczących się z pozwanymi rozmów w sierpniu 2010r., za pośrednictwem R. W., wręczył pozwanemu M. H. łącznie kwotę 55.000 zł, która to kwota winna być zaliczona na poczet wykonania umowy, po połowie na każdego z pozwanych. Dlatego też zasadnym było według Sądu Okręgowego ograniczenie wykonalności przedmiotowego tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 6 listopada 2009 r., objętego klauzulą wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w dniu 2 listopada 2010 r. wyłącznie w zakresie tej kwoty.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., uwzględniając, że powód uległ w nieznacnej części w stosunku do wartości przedmiotu sporu określonej na 633.200 zł. Na koszty procesu zasądzone na rzecz pozwanych jako wygrywających sprawę złożyły się koszty zastępstwa pozwanych przez pełnomocnika procesowego; zasądzono kwotę 7.200 zł zgodnie z § 6 pkt 7 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.

Wyrok powyższy w jego punktach II i III, tj. w części oddalającej powództwo oraz odnośnie kosztów procesu, zaskarżył apelacją powód, wnosząc o jego uchylenie w zaskarżonej części i „orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu” (a zatem w istocie domagał się stosownej zmiany wyroku), ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zarzucił : błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że podejmowane przez niego działania po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu przez pozwanych wyrażały wolę kontynuowania i wykonania umowy z dnia 6 listopada 2009 r.; naruszenie art. 60 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że w sposób dorozumiany wyraził zgodę na cofnięcie oświadczenia o odstąpieniu od umowy; naruszenie art. 198 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że dla skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli; naruszenie art. 328 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, skutkujące przyjęciem, że doszło do cofnięcia oświadczenia pozwanych o odstąpieniu od umowy; naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania oraz wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W pisemnej odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, bowiem nie zachodzi naruszenie wymienionych w niej przepisów, a podniesione zarzuty są chybione i nie mogą skutkować jej uwzględnieniem.

Brak jest przede wszystkim podstaw do skutecznego kwestionowania ustalonego w postępowaniu pierwszo instancyjnym stanu faktycznego, wyżej przytoczonego za Sądem Okręgowym. Ten stan faktyczny, ustalony w oparciu o dokumenty urzędowe (akty notarialne) oraz w oparciu o dowody osobowe, wymienione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, rozumiany jako sekwencja wydarzeń, jest w istocie niesporny. Zarzuty apelacji, powołujące się na „błąd w ustaleniach faktycznych” jak i na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., w istocie bowiem sprowadzają się nie tyle do kwestionowania tak rozumianych wydarzeń, ale do kwestii ich interpretacji, czyli to kwestionowania stanowiska Sądu, że zachowanie stron po zawarciu umowy z dnia 6 listopada 2009 r. i po oświadczeniu (w formie aktu notarialnego) z dnia 24 czerwca 2010 r. bynajmniej nie świadczyły o tym, iż strony wyrażały wolę kontynuowania i wykonania umowy. W związku z tymi zarzutami (przy akceptacji i recypowaniu ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego) należy wskazać, że stosowanie do art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej. Ustawodawstwo nie przewiduje zatem zachowania szczególnej formy dla złożenia – jak w tym wypadku – odwołania oświadczenia o odstąpieniu od

umowy czy umów; należy więc uznać, że możliwe jest dokonanie takiej czynności per facta concludentia i tak właściwie przyjął to Sąd I instancji, choć *expressis verbis* tego nie wyartykułował.

Zebrany materiał dowodowy uzasadniał wniosek, że oświadczenie z dnia 24 czerwca 2010 r. o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2009 r. zostało skutecznie odwołane i wręcz uznane przez strony za niebyłe. Przemawiają za tym opisane w stanie faktycznym zachowania i działania stron, a zwłaszcza zachowania i działania samego powoda (czy jego pełnomocnika), które miały miejsce po wspomnianym oświadczeniu z 24 czerwca 2010 r. Te zachowania i działania stanowią czynności konkludentne, poprzez które złożone zostało oświadczenie pozbawiające skutków prawnych oświadczenie z dnia 24 czerwca 2010 r. o odstąpieniu od umowy z dnia 6 listopada 2009 r. Jak wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, to zwłaszcza powód jednoznacznie dawał wyraz temu, że nie wyraża zgody na odstąpienie pozwanych od wspomnianej umowy, chce jej kontynuowania i wykonania; gdyby tak nie było, to nie znajdowałby logicznego wyjaśnienia niesporny fakt wypłaty przez powoda sumy 55.000 złotych tytułem dalszej części ceny za nieruchomości i deklarowanie chęci dalszych zapłat. Nawet i dalsze zdarzenie, w postaci porozumienia z dnia 8 czerwca 2011 r., potwierdzało wolę powoda zapłaty reszty ceny za nieruchomości. Wbrew sugestiom apelacji, porozumienie to nie stanowiło odnowienia w rozumieniu art. 506 k.c., skoro w jego treści wyraźnie wskazano, że umowa z dnia 6 listopada 2009 r. nadal obowiązuje na warunkach w niej ustalonych. Poza tym, jak trafnie wskazano w odpowiedzi na apelację, odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości nie wywołuje skutku rzeczowego, a jedynie powoduje powstanie roszczenia obligacyjnego o przeniesienie własności nieruchomości. Skoro powód nie dążył do zawarcia umowy o zwrot nieruchomości, czy nie wystąpił przeciw pozwany z żądaniem złożenia przez nich stosownego oświadczenia, a nawet ustanowił hipoteki, to zachowywał się jak właściciel, podejmujący działania mające na celu zapłatę reszty ceny, dając niedwuznacznie wyraz temu, że jest związany umową z dnia 6 listopada 2009 r. W tym choćby kontekście brak jest potrzeby ustosunkowywania się do zarzutu naruszenia art. 198 k.c., bo sytuacja opisana w tym przepisie nie zaszła, a wywody apelacji w tym przedmiocie, wobec stanowiska powoda, nie znajdują wręcz motywacji. Za nierozumienie z kolei wypada uznać zarzut nie przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej rozstrzygnięcia; Sąd Okręgowy wskazał na przepis art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., jak też wyjaśnił brak podstaw do uwzględnienia powództwa w całości w aspekcie ustaleń, odniesionych do wskazanych przepisów.

W tym stanie rzecz apelację, jako nie znajdującą uzasadnionych podstaw a stanowiącą gołosłowną polemikę ze stanowiskiem Sadu I instancji, należało oddalić, co Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. oraz art. 98 k.p.c. (zasądzając od powoda na rzecz pozwanych koszty postępowania apelacyjnego, odpowiadające wynagrodzeniu adwokata według norm przewidzianych w stawce minimalnej w postępowaniu apelacyjnym).