

Sygn. akt V ACa 348/16

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma (spr.)
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska SO del. Anna Strugała
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Naróg

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. O.

przeciwko A. D. i P. D. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 17 marca 2016 r. sygn. akt I C 130/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 348/16

## UZASADNIENIE

Powód - A. O. wniósł pozew przeciwko A. D. i P. D. (1) o zapłatę kwoty 180.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia (...) do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 9 (...) strony zawarły umowę sprzedaży warunkowej nieruchomości położonej w obrębie D., gmina U., w skład której wchodziły działki gruntu oznaczone numerami (...) za cenę 180.000 zł. Strony ustaliły, że cena sprzedaży zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. W dniu (...) strony zawarły umowę przeniesienia własności w/w nieruchomości. Cena sprzedaży nieruchomości w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nie została zapłacona.

Nie została zapłacona także w terminie późniejszym. Pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. powód wezwał pozwanych do zapłaty solidarnie kwoty 180.000 zł. Pozwany odmówił zapłaty tej kwoty twierdząc, że została już zapłacona. Do dnia dzisiejszego pozwani nie zapłacili kwoty dochodzonej pozwem.

Pozwani - A. D. i P. D. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli, że w umowie przenoszącej własność zawartej w formie aktu notarialnego z dnia (...), w § 3 zapisano, że łączna cena w kwocie 180.000 zł została zapłacona, co A. O. potwierdził. Pozwani powołali się przy tym na charakter aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego, który korzysta z domniemania zgodności treści dokumentu z prawdą. Pozwani powołali się także na późniejsze umowy zawarte przez strony. I tak w dniu 5 stycznia 2006r. pozwany P. D. (1) zwrócił się do powoda z pisemną informacją o niemożności dokonania planowanej inwestycji na zakupionych gruntach, z uwagi na uwarunkowania terenu i tym samym. tak jak strony ustnie umówiły się wcześniej, wniósł o przeniesienie własności zakupionych gruntów z powrotem na powoda. Dnia 16 stycznia 2006r. strony podpisały stosowne porozumienie, mocą którego ustaliły, że nastąpi zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na powoda A. O. oraz że zakup dokonany przez powoda sfinansowany zostanie z kredytu bankowego. Nadto strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oświadczyły w punkcie 6, że: „strony po zawarciu aktu notarialnego nie będą rościły do siebie żadnych innych roszczeń, co wynika z umowy”. Umową z dnia 11 kwietnia 2006r. pozwani przenieśli z powrotem własność zakupionych nieruchomości na powoda. Z tą datą powodowi, zdaniem pozwanych, nie przysługują zatem żadne inne roszczenia niż określone umową przedwstępną. Dodatkowo pozwani wskazali, że w § 3 aktu notarialnego ustalono, że kwota 188.559 zł zostanie przez powoda w całości zapłacona w terminie do dnia 14 kwietnia 2006r. Powód celem sfinansowania zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości zmuszony był do zaciągnięcia kredytu bankowego. Nieracjonalne byłoby wskazywanie w dokumentach potrzeby sfinansowania transakcji z kredytu bankowego, gdyby wcześniej powód zapłaty od pozwanych nie otrzymał, a następnie dokonanie zapłaty za zakupione nieruchomości. Powód zresztą zwrócił nie tylko zapłaconą cenę, ale także koszty związane z zakupem nieruchomości, czyli dodatkowo kwotę 8.559 zł. Ze wskazanych okoliczności, zdaniem strony pozwanej, wynika że powód cenę zapłaty otrzymał. Pozwani nie dysponują natomiast żadnymi dokumentami potwierdzającymi rozliczenie, albowiem posiadając potwierdzenie zapłaty w akcie notarialnym, nie przechowywali innych dokumentów. Pozwani, w odpowiedzi na pozew, oponowali również wnioskowanemu przez powoda dowodowi ze świadków wskazując, że byłby to dowód przeciwko osnowie aktu notarialnego sporządzonego pod rygorem nieważności. Dowód taki jest niedopuszczalny. Z ostrożności procesowej pozwani podnieśli także zarzut przedawnienia wskazując, iż transakcja dokonana była w związku z działalnością gospodarczą powoda.

Wyrokiem z dnia 17 marca 2016r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo (pkt (...)) oraz zasądził od powoda A. O. na rzecz pozwanych A. D. i P. D. (1) solidarnie kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Powyższy wyrok Sad I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Dnia 19 (...) A. O. jako sprzedający oraz P. D. (1) i A. D. jako kupujący, zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie D., gmina U., w skład której wchodziły działki gruntu oznaczone numerami (...). W umowie wskazano, że cena tej nieruchomości wynosi 180.000 zł i że zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Dnia (...) umową w formie aktu notarialnego A. O. przeniósł na P. D. (1) i A. D. własność nieruchomości położonej w obrębie D., gmina U., w skład której wchodziły działki gruntu oznaczone numerami (...). Łączna cena tej nieruchomości w kwocie 180.000 zł została w całości zapłacona, co A. O. potwierdził. A. O. zawierając umowę w dniu (...) nie miał otrzymać od P. i A. D. zapłaty ceny za nieruchomość, wiedział bowiem, iż powyższa nieruchomość zostanie mu zwrotnie przekazana za kilka miesięcy. Porozumieniem stron zatytułowanym „umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości”, datowanym na dzień 16 stycznia 2006r., P. D. (1) i A. O. ustalili, że A. i P. D. (1) zrezygnowali z planowanej inwestycji na działkach zakupionych od A. O. z uwagi na warunki gruntowe. W związku z tym ustalono, że zostanie dokonane przeniesienie powrotne własności nieruchomości na A. O.. Zwrot kosztów nabycia nieruchomości ustalono na kwotę 8.000 zł, co miało zostać doliczone do ceny nieruchomości. Zakup miał być dokonany przez kupującego z kredytu bankowego. Strony po zawarciu aktu

notarialnego ustaliły, że nie będą rościły do siebie żadnych innych roszczeń. Porozumienie faktycznie zostało zawarte w dniu 17 lipca 2012r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania powoda oraz na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów urzędowych.

W świetle przedstawionych wyżej okoliczności Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powód precyzyjnie określił podstawę faktyczną swojego żądania wskazując, że kwota 180.000 zł, której żąda, stanowi cenę nieruchomości sprzedanej A. i P. D. (1) umową z dnia 19 (...) (warunkową) i z dnia (...) (ostateczną). Jak wynika jednak z treści aktu notarialnego z dnia (...) cena nieruchomości w wysokości (...) 80.000 zł została zapłacona, co A. O. potwierdził. Nie ulega zatem wątpliwości w ocenie Sądu Okręgowego, że potwierdzenie zapłaty, tj. wykonania zobowiązania przez dłużników spowodowało, iż ich zobowiązanie wygasło. Oświadczenie to jako oświadczenie woli złożone drugiej osobie nie zostało nigdy skutecznie odwołane na zasadach określonych w art. 61 § 1 kc, tzn. jednocześnie ze złożeniem tego oświadczenia lub wcześniej. Powód nie powołał się także na żadne wady oświadczenia woli, które powodowałyby jego bezskuteczność, czy też nieważność. Gdyby nawet uznać, że istotnie oświadczenie powoda o zapłacie ceny nieruchomości nie było prawdziwe, kwestię tę należy rozważyć w połączeniu z sygnalizowanymi przez powoda okolicznościami zawarcia przedmiotowej umowy. Jak wynikało bowiem z jego twierdzeń - celem dwukrotnego przeniesienia własności nieruchomości - było zasilenie pozwanego pieniędzmi z kredytu bankowego. Stąd też, jak twierdzi sam powód, nie miał on otrzymać z tytułu umowy zawartej dnia (...) żadnych pieniędzy. Jak bowiem wynika z jego zeznań, nie oczekiwał zapłaty ceny za nieruchomość. Z powyższego można zatem wywieść, że umowa przeniesienia własności z dnia (...) nie była wykonaniem umowy sprzedaży, lecz była elementem szerszej umowy, obejmującej w późniejszym terminie zwrotne przeniesienie własności i nie była związana z obowiązkiem zapłaty ceny, skoro sprzedający w dacie zawarcia umowy, tej zapłaty nie oczekiwał. Sam powód twierdził, że zapłaty zaczął żądać dużo później w związku z innymi niewykonanymi transakcjami łączącymi go z ojcem pozwanego. Nie budzi jednak wątpliwości, iż powód w niniejszej sprawie wystąpił z żądaniem zapłaty opartym na wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości z dnia (...), z którego to tytułu zapłata mu się nie należała. Pośrednio o takim ukształtowaniu umowy świadczy fakt, że w momencie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości umową z dnia 11 kwietnia 2006r. A. O. nie dokonał potrącenia ceny tej nieruchomości z ceną, która miała być zapłacona w dniu 9 grudnia 2005r., a zapłacił całą cenę powiększoną o koszty transakcji. Biorąc pod uwagę, że powód jest osobą obeznaną z obrotem nieruchomościami i aktywnym przedsiębiorcą, logicznie rzecz biorąc przyczyny takiego stanu rzeczy mogły być dwie: albo cena nieruchomości została przez pozwanych zapłacona do dnia (...) albo nie miała zostać zapłacona zgodnie z ustaleniami stron. W każdym przypadku kwota 180.000 zł nie jest powodowi należna. Ostatecznym argumentem na to jest zawarte przez strony porozumienie datowane na dzień 16 stycznia 2006r., a zawarte bezspornie później, bo w 2012r. W porozumieniu tym strony ustaliły zasady zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na A. O.. Zawarły też oświadczenie z którego wynika, iż po zawarciu aktu notarialnego (zwrotnego przeniesienia własności), nie będą rościły do siebie żadnych roszczeń. Zgodne antydatowanie porozumienia z takim zapisem świadczy o tym, że nie tylko w dacie zwrotnego przeniesienia własności powód nie miał żadnych roszczeń do pozwanych związanych z zapłatą za nieruchomość, ale nie miał ich również w 2012r., tj. w sześć lat po przeniesieniu własności. Oświadczenie to potwierdza, że po zawarciu umowy zwrotnego przeniesienia własności, strony były już rozliczone. Jeżeli zatem po stronie powoda istnieje nawet jakiegokolwiek roszczenie o zapłatę kwoty 180.000 zł. to nie wynika ono z umowy z dnia (...) Nawet z zeznań powoda złożonych na rozprawie w dniu 8 września 2015r. ((...):10 - (...):23) wynika wyraźnie, że powód nie miał otrzymać i nie oczekiwał nawet na zapłatę ceny za nieruchomość, ale oczekiwał zwrotu kwoty uzyskanej z kredytu bankowego i przekazanej w dniu 11 kwietnia 2006r. Termin zapłaty tej kwoty przez P. D. (1) w ogóle nie był określony. Jak zeznał sam powód - na pewno miało to być po kilku latach. Z zeznań wynika także, iż powód w ogóle nie oczekiwał zwrotu tej kwoty od pozwanej. Konkludując, w ocenie Sądu Okręgowego, same już li tylko twierdzenia powoda prowadzą do wniosku, że z tytułu umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia (...) nie miał on otrzymać żadnej zapłaty, a ewentualne rozliczenia miały wynikać z przekazanej kwoty kredytu bankowego, przy czym strony nie oznaczyły terminu zapłaty. Skoro zatem podstawą faktyczną niniejszego powództwa jest umowa z dnia (...), żądanie należało oddalić na podstawie art. 65 § 1 i § 2 kc. Z

tych przyczyn zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność powiązań i wzajemnych rozliczeń powoda ze spółką (...) i J. D.. Okoliczności te nie miały bowiem znaczenia w świetle zeznań złożonych przez A. O..

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc. mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty złożono się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w kwocie 3.600 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonym postanowieniom skarżący zarzucił naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i § 2 kc poprzez nie zastosowanie ogólnych dyrektyw i metod wykładni oświadczeń woli stron zawierających umowę, a w szczególności metody obiektywnej (normatywnej), która akcentuje punkt widzenia (zdolność percepcyjną) odbiorcy oświadczenia woli i nakazuje przyjąć takie znaczenie, jakie obiektywnie mógł mu przypisać odbiorca (pозwany) poprzez przyjęcie, że:

1) pozwani nie byli zobowiązani do zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości objętej umową sprzedaży z dnia (...), poprzedzoną warunkową umową sprzedaży z dnia 19 (...) w sytuacji, gdy w dniu (...) strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości, której elementem istotnym było ustalenie ceny i jej zapłata - co potwierdzają obie strony, różniąc się wyłącznie tym, że powód twierdzi, iż cena miała zostać zapłacona w terminie późniejszym, a pozwani twierdzą, że cena sprzedaży została zapłacona - pierwotnie twierdząc, że gotówką, następnie - w toku procesu, iż cena została zapłacona poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności;

2) pozwani wykonali zobowiązanie polegające na zapłacie ceny sprzedaży objętej umową sprzedaży z dnia (...) w sytuacji, gdzie wobec oświadczeń stron zawartych w § 3 ust. 2 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 19 (...) cena sprzedaży miała zostać zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, wskazania w umowie przeniesienia własności nieruchomości, że łączna cena w kwocie 180.000 zł została w całości zapłacona (§3) oraz wobec dowodu z przesłuchania stron - pozwanego P. D. (2), który stwierdził, że cena sprzedaży nie została zapłacona gotówką czy przelewem, a rozliczona została wierzytelnościami (02:04.31 protokołu z dnia 8 września 2015r.)

i oświadczenia pozwanego P. D. (2) zawartego w piśmie z dnia 5 stycznia 2006r., w którym pozwany stwierdził, że: „...Rozumiem, że środki otrzymane ze sprzedaży przeznacza Pan na swoją inwestycję przy domu, ale niestety mam zamrożoną z tego tytułu gotówkę...”, to w takiej sytuacji należy dojść do wniosku, iż cena umowy sprzedaży z dnia (...) nie została przez pozwanych zapłacona pieniędzmi;

3) zobowiązanie pozwanych polegające na zapłacie ceny sprzedaży objętej umową sprzedaży z dnia (...) wygasło wskutek innych niż zapłata pieniędzmi czynności prawnych w sytuacji, gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, wbrew twierdzeniom pozwanych, wskazuje, iż do rozliczenia należności z tytułu ceny sprzedaży z dnia (...) rep. A numer (...) (...) w okolicznościach podanych przez pozwanych (potrącenie) nie mogło dojść, ponieważ do przyjęcia, że do rozliczenia ceny sprzedaży doszło wzajemnymi wierzytelnościami konieczne byłoby:

a) istnienie wierzytelności (...) sp. z o.o. w P. do A. O. na kwotę co najmniej 180.000 zł;

b) istnienie długu (...) sp. z o.o. w P. wobec p. Furman na kwotę co najmniej

180.000 zł;

c) spłata zobowiązania podmiotu trzeciego - p. Furman - w wysokości co najmniej 180.000 zł przez J. D., przez co J. D. wstąpiłby w prawa spłaconego wierzyciela

i stał się wierzycielem (...) sp. z o.o. w P.;

d) wykazanie czynności prawnych (ciągu zmian wierzycieli i dłużników), których skutkiem ostatecznie byłoby powstanie długu A. O. wobec P. D. (1) i A. D. na kwotę co najmniej 180.000 zł, co stworzyłoby warunki do zastosowania rozliczenia należności z umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2005. poprzez potrącenie wierzytelności.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 180.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 10 maja 2014r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwani, pismem z dnia 5 maja 2016r., wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda solidarnie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, powiększonych o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:**

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia dokonane w sprawie przez Sąd I instancji oraz wyciągnięte na ich podstawie wnioski, czyniąc z nich podstawę swoich ustaleń.

Skarżący opiera apelację na zarzucie naruszenia prawa materialnego- art. 65 k.c. poprzez nie zastosowanie ogólnych dyrektyw i metod wykładni oświadczeń woli stron zawierających umowę, a w szczególności metody obiektywnej (normatywnej), która akcentuje punkt widzenia (zdolność percepcyjną) odbiorcy oświadczenia woli i nakazuje przyjąć takie znaczenie jakie obiektywnie mógł mu przypisać odbiorca.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego jako chybiony ocenić należy zarzut apelacji powoda naruszenia przez Sąd I instancji art. 65 k.c. przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli stron umowy sprzedaży nieruchomości z dnia (...), a konkretnie oświadczeń powoda i pozwanego zawartych w § 3 tej umowy, że cena w kwocie 180.000 złotych została w całości zapłacona.

Sąd I instancji ustalił w oparciu o zawarte w akcie notarialnym z dnia (...) oświadczenia woli stron co do zapłaty ceny, że obie strony umowy uznały, że obowiązek zapłaty ceny ustał.

Oświadczenia woli stron co do zapłacenia przez pozwanego ceny z umowy sprzedaży nieruchomości są oświadczeniami woli, ale zawierają też element oświadczenia wiedzy o zapłacie ceny sprzedaży i jej przyjęciu przez sprzedawcę. Powód złożył zatem w akcie notarialnym zarówno oświadczenie woli, jak i oświadczenie wiedzy o zapłacie ceny sprzedaży.

Wobec tak kategorię i jednoznacznego oświadczenia powoda zawartego w akcie notarialnym bez naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 65 k.c. Sąd I instancji władny był ustalić, stosując zasady tak zwanej kombinowanej metody wykładni oświadczenia woli opartej na kryterium subiektywnym i obiektywnym, ustanie obowiązku zapłaty ceny z umowy sprzedaży z dnia (...)

W sytuacji, gdy każda ze stron obecnie inaczej rozumie postanowienie umowy sprzedaży z dnia (...) o zapłacie ceny, to za miarodajne przy dokonywaniu jego wykładni, zgodnie zresztą z postulowaną przez skarżącego metodą obiektywną, uznać należy znaczenie oświadczenia woli, które rzeczywiście mogły i nadały mu obie strony w chwili wyrażenia oświadczenia woli. Za decydujący uznać należy sens nadany w wyrażonym na zewnątrz oświadczeniu zawartym w akcie notarialnym, to jest ustalony z punktu widzenia odbiorcy oświadczenia woli, przy uwzględnieniu wzorca normatywnego. Wzorzec ten polega na ocenie jak powinien był zrozumieć oświadczenie woli ten, kto je odebrał, przy uwzględnieniu miary przeciętnej staranności i przy uwzględnieniu typu stosunków prawnych. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to zawarty w art. 65 (...) 1 k.c. nakaz, aby oświadczenia woli tłumaczyć tak jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których

zostało złożone zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2016r. w sprawie I CSK 1/15. LEX nr 2054081).

Przy wykładni oświadczenia woli należy brać też pod uwagę okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tak zwany kontekst sytuacyjny. Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998r. w sprawie I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38) oraz dotychczasowe doświadczenie stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1975r. w sprawie III CRN 160/75, OSP 1977, nr 1, poz. 6), a także ich status, wyrażający się na przykład prowadzeniem działalności gospodarczej.

Co do okoliczności poprzedzających zawarcie umowy z dnia (...), Sąd I instancji ustalił, że w dniu 19 (...) strony zawarły w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, w której ustalono cenę nieruchomości i postanowiono, że zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zatem postanowienie o zapłacie ceny zawarte w umowie z dnia (...) było konsekwencją oraz było zgodne z postanowieniami warunkowej umowy z dnia 19 (...)

Co do dotychczasowego doświadczenia powoda oraz jego statusu ustalił Sąd Okręgowy, że powód jest aktywnym przedsiębiorcą obeznanym z obrotem nieruchomościami, co również potwierdza prawidłowość dokonanej przez ten Sąd wykładni postanowień umowy z dnia (...)

Z kolei zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 listopada 2016r. w sprawie I CSK 802/15 ( LEX nr 2182269 ) dla ustalenia jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia.

Postępowanie powoda po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości z dnia (...) również w pełni potwierdza prawidłowość dokonanej przez Sąd Instancji wykładni oświadczeń woli stron tej umowy.

Powód po zawarciu umowy z dnia (...) zawarł bowiem z pozwanymi w dniu 17 lipca 2012r. porozumienie datowane na 16 stycznia 2006r., w którym ustalono powrotne przeniesienie własności nieruchomości objętej umową z dnia (...), a nadto, że powód oprócz ceny nieruchomości zwróci pozwanym również koszty nabycia nieruchomości w kwocie 8.000 złotych. Gdyby powód nie otrzymał od pozwanych ekwiwalentu za sprzedaną im nieruchomość nielogicznym i nieracjonalnym byłoby zobowiązanie się przez niego następnie do zapłaty pozwanym ceny sprzedaży i to powiększonej o koszty wcześniejszej transakcji.

Co więcej jak wynika z aktu notarialnego przedstawionego przez pozwanych w dniu 11 kwietnia 2006r. powód dokonał powrotnego przeniesienia na pozwanych własności nieruchomości sprzedanej pozwanym umową z dnia (...) (dowód: akt notarialny k-58-63). Przy czym w umowie tej postanowiono, że cenę 188.559 złotych powód zapłaci pozwanym do dnia 14 kwietnia 2006r. Pozwani przedstawili potwierdzenie otrzymania tej kwoty od powoda z dnia 11 kwietnia 2006r. (dowód: potwierdzenie otrzymania przelewu k-64). Te działania powoda udokumentowane przez pozwanych, analogicznie jak przywołane powyżej porozumienie stron z dnia 17 lipca 2012r. potwierdzają prawidłowość ustaleń Sądu I instancji co do niezasadności żądania powoda zapłaty przez pozwanych ceny z umowy sprzedaży z dnia (...)

Oceniając postępowanie powoda po zawarciu umowy z dnia (...) w kontekście wykładni jego oświadczenia woli i wiedzy o zapłacie ceny sprzedaży z tej umowy, podkreślić też należy, że powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 180.000 złotych tytułem zapłaty ceny dopiero w dniu 30 kwietnia 2014r., a zatem po ponad 8 latach od zawarcia umowy. Wezwanie pozwanych do zapłaty ceny z umowy z 2005r. dopiero w 2014r. tłumaczył w sposób wewnętrznie sprzeczny, z jednej strony, że nie była ustalona data zapłaty(k-1 19 i 410), by następnie stwierdzić, że gdy stał do aktu notarialnego w grudniu 2005r. to nie oczekiwał zapłaty ceny za nieruchomość, bo miał w ten sposób pomóc pozwanemu (k-120 verte i k-417 verte).

Skoro jak powód twierdzi nie oczekiwał od pozwanego zapłaty za nieruchomość objętą aktem notarialnym z dnia (...) oznacza to, że traktował tę umowę jako darowiznę, z konsekwencjami w postaci braku możliwości skutecznego domagania się obecnie ekwiwalentu za tę nieruchomość. Jeśli zaś powód otrzymał ekwiwalent za nieruchomość

wskutek potrącenia wierzytelności z pozwanym, jak twierdzi pozwany, czemu powód bezpośrednio dał wyraz w akcie notarialnym potwierdzając otrzymanie ceny za nieruchomości, a pośrednio przelewając na konto pozwanego należność za nieruchomości po powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości w kwietniu 2006r. to nie może skutecznie domagać się ponownie zapłaty ceny.

Powód obecnie domagając się po ponad 8 latach od zawarcia umowy zapłaty ceny z umowy z 2005r., w istocie chciałby dokonać rewizji tych rozliczeń między stronami, których efektem było jego oświadczenie woli, a zarazem wiedzy zawarte w akcie notarialnym z dnia (...), że cena sprzedaży została już przez pozwanych zapłacona. Przy czym powód nie ukrywa, że inspiracją do wystąpienia z tym żądaniem było odwołanie go ze stanowiska prezesa w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P., której był współwłaścicielem wraz z ojcem pozwanego oraz nie zapłacenie mu przez tę spółkę kwoty około (...),5 miliona złotych(k-409 verte).

W świetle powyższych okoliczności wbrew odmiennym twierdzeniom apelacji należy zaakceptować wykładnię oświadczeń woli stron umowy z dnia (...) dokonaną przez Sąd I instancji, jak też zgodzić się z ustaleniami tego Sądu, że powód nie może się skutecznie domagać od pozwanych zapłaty ceny za nieruchomości, a nadto, że być może powód ma w stosunku do rodziny pozwanych roszczenie ale z innego tytułu, które w świetle podstawy faktycznej i prawnej przytoczonej w uzasadnieniu dochodzonego roszczenia w tym postępowaniu nie może być uwzględnione.

Z powyższych względów uznając apelację powoda za niezasadną Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. ją oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.