

Sygnatura akt II Ca 235/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2019 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) |
| Sędziowie: | SO Magdalena Meroń-Pomarańska SO Katarzyna Oleksiak |

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Gąsior

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2019 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. A.

przeciwko T. J. i Ł. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy
w K. z dnia 28 maja 2018 r., sygnatura akt I C 743/17/K

1. oddala apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwoty po 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Magdalena Meroń-Pomarańska SSO Krzysztof Wąsik SSO Katarzyna Oleksiak

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 8 maja 2019 r.

Powódka E. A. domagała się zasądzenia od pozwanej T. J. kwoty 25 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 marca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 6 134,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty 25 000 zł, a także zasądzenia od pozwanego Ł. S. kwoty 25 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 marca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 6 134,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty 25 000 zł oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Roszczenie obejmowało zwrot zadatków wręczonych pozwanym przy zawarciu umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości pozwanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwoty po 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie zapadło w następująco ustalonym stanie faktycznym.

W trakcie pierwszych oględzin nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącej działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) oraz nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) będącą drogą dojazdową do nieruchomości zabudowanej powódka została poinformowana o stanie prawnym nieruchomości, w tym w szczególności o widniejącym w księdze wieczystej wpisie dotyczącym służebności gruntowej; nabywcom okazano dokumenty archiwalne dotyczące nieruchomości. Powódka wraz z mężem B. A. wykazali zainteresowanie przedmiotowymi nieruchomościami oferując wyższą o 20 000 zł cenę od tej, jaka była ustalona z innymi kupującymi. Sprzedający podkreślili, że na obecnym etapie nie będą podejmować żadnych starań zmierzających do wykreślenia wpisu ograniczenia z księgi wieczystej, gdyż wymagałoby to zbyt dużego nakładu czasu i pieniędzy. Mąż powódki podtrzymał wolę nabycia nieruchomości, proponując cenę 680 000 zł i wyrażając wolę jak najszybszej finalizacji transakcji.

28 lutego 2014 r. przed notariuszem S. W. powódka i pozwani zawarli przedwstępne umowy sprzedaży objęte aktem notarialnym do Rep. A nr (...), mocą których pozwani zobowiązali się sprzedać powódce w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, całe przysługujące im udziały w ww. nieruchomościach, a to pozwana udział wynoszący 5/9 części, zaś pozwany udział wynoszący 4/9 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) oraz pozwana udział wynoszący 2/3 części, zaś pozwany udział wynoszący 1/3 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Powódka podpisując przedwstępne umowy sprzedaży przyjęła na siebie zobowiązanie polegające na kupnie wskazanych udziałów w przedmiotowych nieruchomościach za pieniądze pochodzące z majątku osobistego za cenę 680 000 zł.

Zawarcie umowy przyrzeczonej strony uzależniły od uzyskania przez powódkę kredytu na zakup nieruchomości, oznaczając termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 14 dni od dnia zawarcia przez powódkę umowy kredytowej na zakup przedmiotowych nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 30 kwietnia 2014 r.

Dodatkowo powódka zobowiązała się do uiszczenia na pozwanym kwot po 25 000 zł tytułem zadatku, przy czym jedynym postanowieniem umownym odnoszącym się do kwestii zadatku był zapis zawarty w § V pkt. 1 – 3 umowy przedwstępnej.

Pozwani zobowiązali się przedłożyć do umów przyrzeczonych zaświadczenia wydane przez Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego, z których wynikać będzie, że podatki od spadków nabytych na podstawie postanowienia sądu sygn. akt I Ns 1032/09/K, aktu poświadczenia dziedziczenia Rep. A (...) oraz umowy darowizny Rep. A nr (...) nie należały się, zwolnione były od podatku lub należne podatki zostały zapłacone w całości, natomiast powódka zobowiązała się przedłożyć do umowy przyrzeczonej umowę kredytową zawartą z dowolnym bankiem, z której wynikać będzie, że został jej udzielony kredyt na zakup przedmiotów niniejszych umów.

24 kwietnia 2014 r. strony zawarły w zwykłej formie pisemnej aneks do umowy z dnia 28 lutego 2014 r., mocą którego termin zawarcia umowy przyrzeczonej został przedłużony do dnia 12 maja 2014 r.

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2014 r. powódka skierowała do pozwanych prośbę o uzyskanie uwierzytelnionych kopii kart L. (...) i L. (...)B.. Wskazała, że wyjaśnienia wpisu służebności w dziale III księgi wieczystej zażądał bank na zakończenie procedury udzielania kredytu.

7 maja 2014 r. pozwana przekazała powódce zdjęcia L.. W dniu 12 maja 2014 r. pozwani stawili się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie stawiała się powódka. Jej mąż przedłożył zaświadczenie lekarskie. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 14 maja 2014 r.

W piśmie z dnia 9 maja 2014 r. (...) Bank S.A. wskazał, że jednym z warunków podpisania umowy kredytowej jest, aby notariusz dokonał wyjaśnienia wpisu w dziale III księgi wieczystej.

Do zawarcia umowy nie doszło ze względu na postawę powódki, która oświadczyła przed notariuszem, gdzie stawili się obie strony, że do zakupu nie dojdzie, albowiem pozwani nie dokonali wykreślenia zamieszczonego w dziale III księgi wieczystej obciążenia, który to wpis stał się podstawą odmowy udzielenia kredytu.

W oświadczeniu z dnia 16 maja 2014 r. złożonym w Kancelarii Notarialnej powódka wskazała, że jedynym warunkiem podpisania umowy kredytowej jest wyjaśnienie treści wpisu w dziale III księgi wieczystej o obciążeniu nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością oraz, że bank zażądał urzędowego dokumentu potwierdzającego treść obciążenia. W tym samym oświadczeniu powódka wezwała pozwanych do niezwłocznego wystąpienia do sądu z wnioskiem o wykreślenie opisanego obciążenia jako wygasłego z powodu niewykonywania służebności lub przedstawienia dokumentu w jednoznaczny sposób opisującego obciążenie w sposób, który nie budziłby wątpliwości banku udzielającego kredytu, zakreślając 14 – dniowy termin na potwierdzenie podjęcia tych działań przez zobowiązanych do sprzedaży.

Powódka oświadczyła również, że złożyła wnioski o udzielenie kredytu w czterech innych bankach i w sytuacji uzyskania pozytywnej decyzji kredytowej w którymkolwiek z nich bez konieczności dostarczenia dokumentów wyjaśniających treść wpisu w dziale III w terminie nie dłuższym niż siedem dni od podpisania umowy kredytowej przystąpi do umowy przyrzeczonej.

25 lipca 2014 r. pozwani oświadczyli, że od umów przedwstępnych z dnia 28 lutego 2014 r. odstępują i wzywają powódkę do wykonania ciężącego na niej z mocy postanowienia ust. X pkt 1 umowy obowiązku polegającego na złożeniu oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz powódki w księdze wieczystej.

W piśmie z dnia 10 września 2014 r. powódka wskazała, że wobec braku odpowiedzi na kierowane do nich pisma oraz nie wykreślenia wpisu, którego wykreślenie było warunkiem zawarcia przyrzeczonej, nie ma możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Tym samym wezwała ich do zwrotu zadatku w całości oraz poniesionych przez nią kosztów związanych z tą transakcją, która nie doszła do skutku bez jej winy.

Kolejno, 27 kwietnia 2015 r. powódka wezwała pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej, określając termin jej zawarcia na dzień 29 kwietnia 2015 r., jako termin dodatkowy ewentualnie dzień 13 maja 2015 r. Podkreśliła, że pozwani są zobowiązani do okazania najpóźniej w chwili zawierania umowy przeniesienia własności dokumentu wskazującego jednoznacznie, że nieruchomości będące przedmiotem umowy są wolne od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Powódka wskazała, że w przypadku niestawienia się pozwanych w wyznaczonym terminie zmuszona będzie podjąć przewidziane prawem środki w celu uznania na drodze prawem przewidzianej przeniesienia własności nieruchomości, których dotyczyła przedwstępna umowa z 28 lutego 2014 r.

13 maja 2015 r. notariusz na życzenie powódki sporządziła protokół. Przy dokonywaniu tej czynności uczestniczyła pełnomocnik pozwanych, która wręczyła powódce oświadczenie, że pomimo wezwania powódki do przedłożenia projektu umowy przenoszącej własność i złożenia oświadczenia o posiadaniu środków na zakup przedmiotowej nieruchomości, pozwani do dnia 13 maja 2015 r. nie otrzymali tych dokumentów.

Dnia 22 marca 2016 r. powódka oświadczyła, że odstępuje od zawartej umowy przedwstępnej i zwróciła się do pozwanych z wezwaniem do zwrotu zadatku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione w uzasadnieniu wyroku dokumenty. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powódki, jakoby przyczyną odmowy udzielenia kredytu było niewykreślenie przez pozwanych wpisu

dotyczącego służebności w dziale III księgi wieczystej, ponieważ pozostają one w sprzeczności z treścią pisma (...) Bank S.A. z 9 maja 2014 r. (k. 68), z którego wynika, że jednym (a nie jedynym – jak twierdziła powódka) z warunków podpisania umowy kredytowej było, aby notariusz dokonał wyjaśnienia wpisu w dziale III księgi wieczystej. Sąd także odmówił wiarygodności twierdzeniom powódki, jakoby pieniądze na zakup przedmiotowych nieruchomości miały pochodzić od M. R..

Jako podstawę prawną orzeczenia Sąd Rejonowy przywołał art. 394 § 1 k.c. i wskazał, że kluczowe znaczenie miało ustalenie bezpośredniej przyczyny niewykonania umowy przedwstępnej oraz określenie odpowiedzialności jednej ze stron za taki stan rzeczy.

Co do tej kwestii, Sąd uznał, że pozwani przed dniem 12 maja 2014 r. spełnili wszystkie wymogi umożliwiające zawarcie przez nich umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani nie byli zobowiązani do podjęcia czynności mających na celu wykreślenie wpisu służebności z działu III księgi wieczystej. Zapis z umowy przedwstępnej o sprzedaży nieruchomości w stanie wolnym dotyczył ewentualnych nowych obciążeń, które mogłyby wystąpić lub ujawnić się po zawarciu umowy przedwstępnej. Potwierdził to też notariusz sporządzając umowę przedwstępną.

Natomiast powódka wbrew ciężącym na niej obowiązkach nie przedłożyła stosownych dokumentów umożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. umowy kredytowej zawartej z dowolnym bankiem. W konsekwencji Sąd przyznał rację pozwanym, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu niezgromadzenia przez powódkę środków finansowych pozwalających na pokrycie ustalonej przez strony ceny zakupu nieruchomości, uznając, że brak zabezpieczenia kapitału co do zasady nie zwalnia strony od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej.

Zachowanie powódki Sąd określił jak co najmniej lekkomyślne, skoro na etapie planowania inwestycji, najdalej w chwili zawierania umowy przedwstępnej, nie zapewniła sobie koniecznego finansowania, ewentualnie nie zastrzegła w umowie przedwstępnej, że w przypadku niekorzystnej dla niej decyzji kredytowej, nie będzie ponosiła odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Nie bez znaczenia jest też fakt, że powódka jest przedsiębiorcą, zatem można było oczekiwać od niej większej staranności w podejmowanych działaniach, niż od przeciętnej osoby fizycznej.

Sąd nie miał też wątpliwości, że wpłacona przez powódkę kwota 50 000 zł stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 k.c., a nie zaliczkę na poczet ceny. Z uwagi na fakt, że pozwani pismem z dnia 25 lipca 2014 r. odstąpili od umowy, to mieli prawo ten zadatek zachować.

Zdaniem Sądu za zasadny należało uznać podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku, gdyż jest to roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej (a nie jak twierdzi powódka powołując się na podstawę prawną art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c.) i przedawnia się w terminie wskazanym w przepisie art. 390 § 3 k.c., zatem od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II i III wyroku na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie niewłaściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a to:

- przedwstępnych umów sprzedaży z dnia 28 lutego 2014 r., sporządzonych w formie aktu notarialnego poprzez błędną i nieuzasadnioną interpretację zapisów umów, skutkującą przyjęciem wbrew literalnemu brzmieniu punktu IV oraz pozostałemu zgromadzonemu w sprawie materiałowi dowodowemu, iż pozwani nie byli zobowiązani do podjęcia działań mających na celu wykreślenie wpisu służebności widniejącego w dziale III księgi wieczystej nr (...), a w konsekwencji czego, iż nie ponoszą oni winy za niewykonanie umów przedwstępnych,

- oświadczenia (...) Bank S.A. z dnia 9 maja 2014 r., oświadczenia B. Z. (1) z dnia 12 maja 2014 r. oraz zeznań świadków B. Z. (2), R. W., W. T. i B. A., poprzez ich dowolną, a nie swobodną ocenę, skutkującą przyjęciem, iż to z

winy powódki nie przedłożyła ona umowy kredytowej zawartej z dowolnym bankiem, z której wynikać miało, iż został jej udzielony kredyt na zakup przedmiotowych nieruchomości, a w konsekwencji powyższego, iż to powódka ponosi winę za niewykonanie umów przedwstępnych,

- przedwstępnej umowy pożyczki z dnia 3 kwietnia 2015 r., zawartej pomiędzy M. R., a powódką oraz zeznań powódki, M. R. i B. A., poprzez niewłaściwe i nieuzasadnione uznanie za sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a w konsekwencji niewiarygodne, iż pieniądze na zakup przedmiotowych nieruchomości miały pochodzić od M. R.;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez arbitralne przyznanie waloru pełnej wiarygodności zeznaniom pozwanych będących osobami bezpośrednio zainteresowanymi pozytywnym dla nich rozstrzygnięciem sporu, równocześnie uznając za niewiarygodne zeznania obiektywnych, bo niezwiązanych ze stronami postępowania świadków B. Z. (2), R. W., W. T. oraz M. R., a w rezultacie powyższego dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny tych dowodów, skutkujących uznaniem, iż powódka nie wywiązała się z ciężących na niej obowiązków wynikających z umów przedwstępnych;

3) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c., poprzez sporządzenie uzasadnienia pozbawionego jego obligatoryjnych elementów, tj. powodów odmówienia wiarygodności dowodom, które zostały przez Sąd I instancji dopuszczone, a to zeznaniom świadków R. W., W. T., M. R. i B. A. oraz dowodom z dokumentów, a to oświadczenia Pani K. - Z. z dnia 12 maja 2014 r. oraz oświadczeniu (...) Bank S.A. z 9 maja 2014 r.;

4) naruszenie art. 354 § 2 w zw. z § 1 k.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie wbrew ogólnym regułom wykonywania zobowiązań, iż pozwani mimo braku współdziałania z powódką w celu wyjaśnienia podstaw wpisu widniejącego w dziale III Księgi Wieczystej, nie ponoszą winy za niedojście do skutku umów przedwstępnych;

5) naruszenie art. 390 § 3 k.c., poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie do roszczenia o zwrot zadatku w pojedynczej wysokości, w sytuacji gdy nie jest to roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej, a podstawą prawną żądania zwrotu są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, a w rezultacie powyższych naruszeń,

6) naruszenie art. 405 w zw. z art. 410 k.c., poprzez ich niezastosowanie, w sytuacji, gdy uzyskany przez pozwanych zadatek stanowi nienależne świadczenie, które powinno zostać zwrócone stronie powodowej.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela przyjmując je za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

Choć należy się zgodzić z apelacją, że Sąd Rejonowy pominął w części uzasadnienia dotyczącej oceny przeprowadzanych dowodów odniesienie się do niektórych z nich, to uchybienie to nie mogło skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku, w sprawie nie doszło bowiem do takiego naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., które wykluczałoby merytoryczne orzeczenie Sądu odwoławczego. Przepis ten określa, jakie elementy sąd jest zobowiązany ująć w uzasadnieniu wyroku. Powinno ono zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Braki mogą dotyczyć zarówno podstawy faktycznej, jak i prawnej. Niedostatecznie jasno ustalony stan

faktyczny może uniemożliwiać dokonanie oceny wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (wyrok SN z 20.05.2011 r., II UK 346/10), a tym samym uzasadniać zarzut naruszenia prawa materialnego, gdyż o jego prawidłowym zastosowaniu można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania (wyrok SN z dnia 20.04.2004 r., V CK 92/04). Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku polega natomiast na wskazaniu nie tylko przepisów prawa, ale także na wyjaśnieniu, w jaki sposób wpływają one na treść rozstrzygnięcia (wyrok SN z 2.06. 2011 r., I CSK 581/10). Zarówno podstawa faktyczna, jak i prawna wyroku Sądu I instancji nie budzą wątpliwości i wydają się być kompletne. W orzecznictwie wyraźnie wskazuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. powinien być uznany za uzasadniony jedynie w przypadkach wyjątkowych, kiedy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (wyrok SN z 15.07. 2011 r., I UK 325/10). Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione i za pomocą jakich dowodów, a także wskazał podstawę faktyczną i prawną orzeczenia. Sąd Rejonowy przeprowadził analizę ustalonego stanu faktycznego, a poczynione w ten sposób wnioski umotywował w uzasadnieniu. Wadliwie, pominał Sąd I instancji omówienie części dowodów, ale lektura uzasadnienia nie popozostawia wątpliwości, że poczynił Sąd wszystkie konieczne ustalenia faktyczne, wyczerpując tym samym zakres ustaleń dla sprawy istotnych, wskazując zarazem, na jakich dowodach bazował. Z całą stanowczością więc należy ocenić, iż możliwa jest weryfikacja toku wyводу Sądu I instancji przez Sąd odwoławczy, a tym samym dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia.

Nie można się było zgodzić z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W myśl tego przepisu Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W niniejszej sprawie tak definiowanych uchybień swobodnej oceny dowodów nie było, a ocena Sądu I instancji przeprowadzonych dowodów nie uchybiała tym zasadom. Jednocześnie podkreślić należy z całą stanowczością, zwłaszcza w kontekście pominięcia w ocenie części dowodów, że ocena dowodów w dużej mierze sprowadza się do procesu doboru i selekcji środków dowodowych i oceny ich przydatności dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy oraz oddzielenia tych, których moc dowodowa, waga i wiarygodność zasługują na uznanie od tych, które tych kryteriów nie spełniają. Dlatego też analizując prawidłowość zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. mieć należy na względzie, że osobnej i szczegółowej ocenie winny być poddane przede wszystkim te dowody, które dotyczą okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy z punktu widzenia treści zastosowanej normy prawa materialnego. Dlatego pominięcie nawet w ocenie dowodu, który takich okoliczności nie dotyka, nie może mieć przesądającego znaczenia dla osądu prawidłowości dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodów.

To ostatnie jest szczególnie istotne w niniejszej sprawie. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji kapitalne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało przede wszystkim zbadanie treści umowy przedwstępnej i dokonanie jej prawidłowej wykładni zmierzającej do ustalenia, czy wykreślenie obciążenia z działu III księgi wieczystej było obciążającym pozwanym warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej. Dowody, które tej kwestii nie dotyczą, nie dotyczą materii

istotnych dla sprawy faktów. Dlatego też, nie było konieczne czynienie ustaleń na podstawie oświadczenia B. Z. (2) z 12 maja 2014 r. (k. 66). Jego data nie tylko prawie 2 i pół miesiąca jest późniejsza od daty umowy przedwstępnej, ale jest nawet późniejsza niż przewidziana w niej data umowy przyrzeczonej. W swojej treści przedstawia ono jedynie przez nikogo nie kwestionowane, a zatem bezsporne, ogólnikowe informacje o sytuacji rynkowej oraz równie niesporne trudności, jakie powódka napotkała z uzyskaniem kredytu. Oświadczenie to w żaden sposób zatem nie może pomóc w kluczowej interpretacji umowy przedwstępnej. Podobnie, niczego do sprawy nie mogło wnieść zeznanie B. Z. (2) jako świadka, która nie dość, że w wielu miejscach powoływała się na niepamięć lub niewiedzę, to dodatkowo potwierdziła, że na treść umowy przedwstępnej nie miała wpływu, a jej pismo z 12 maja 2014 r. zostało pomyślane jako dla powódki „usprawiedliwienie przeciągania się terminu” w uzyskaniu kredytu.

Wbrew apelacji, trudno za bezstronnego świadka uznać R. W., którego łączyła z powódką umowa zlecenia, przedmiotem której był nadzór i obsługa prana transakcji kupna nieruchomości. Nie dość więc, że świadek otrzymał od powódki wynagrodzenie, to musi się liczyć z odpowiedzialnością umowną wobec niej, gdyby okazać się miało, że doradzał jej źle i czegoś nie przewidział czy nie dopilnował, zwłaszcza w treści umowy przedwstępnej, nie gwarantując tym samym powódce pełnej ochrony transakcji. Jeżeli zatem apelacja sugeruje odmowę wiary osobom powiązanym z pozwanymi, czy im samym, to konsekwentnie nie powinna kreować na bezstronnego i obiektywnego R. W., czy tym bardziej innego świadka B. A. – męża powódki. Sam świadek W. oprócz relacji z działaniami na linii powódka - bank (banki) nie wniósł dla dokonania wykładni spornych zapisów umownych, a wypowiadając się na tematy związane z procedurami koniecznymi dla dokonania wykreślenia rzeczzonego obciążenia wykazał się wręcz ignorancją, a na pewno niewiedzą. Świadek potwierdził natomiast, że wbrew innym tezom apelacji, pozwani podejmowali jednak starania dla wyjaśnienia wątpliwości co do treści przedmiotowego zapisu w księdze wieczystej.

Także świadek W. T. nie przedstawił żadnych informacji, które - ponad te wynikające jak wskazał Sąd Rejonowy z dokumentów - mogłyby wzbogacić wiedzę na temat rzeczywistego rozumienia warunków zawarcia umowy przyrzeczonej umowy, też relacjonując bardziej starania powódki o kredyt i napotykaną przez nią trudności lub też zaślaniając się niewiedzą. W ocenie Sądu Okręgowego w jego wypowiedzi znalazł się za to jeden bardzo istotny z punktu istotnej dla sprawy widzenia wykładni umowy przedwstępnej element. Mianowicie, świadek zeznał, że kreowany przez powódkę jako dowód obowiązku pozwanych uprzedniego (przed zawarciem umowy przyrzeczonej) usunięcia obciążenia z działu III księgi wieczystej zapis z § IV umowy [że nieruchomość ma być sprzedana w stanie wolnym od wszelkich obciążeń] było to „standardowy zapis jaki znajduje się w umowach tego typu” (k. 302/2). Także w ocenie Sądu Okręgowego zapis ten miał taki właśnie typowy, sztamkowy, trochę bezrefleksyjny, a na pewno nie niosący w sobie przypisywanej mu przez powódkę treści zapis, który absolutnie nie może być interpretowany samodzielnie, w oderwaniu od całej treści umowy i okoliczności w jakich była zawierana. Więcej na ten temat będzie mowa poniżej.

Bez znaczenia dla wyjaśnienia treści umowy przedwstępnej były zeznania świadka M. R., który w czasie do niej zbliżonym w ogóle w czynnościach związanych z jej zakupem nie był obecny. Nie mógł on więc nic wnieść do sprawy. Bez znaczenia za to jest, czy chciał on później tę nieruchomość kupić, czy tylko pożyczyć pieniądze na jej zakup. Nawet gdyby pożyczka była prawdziwa, a nie wykreowana na potrzeby sporu z pozwanymi o zadatek, to umowa przedwstępna jej dotycząca pojawiła się dopiero w kwietniu 2015 r., a zatem wiele miesięcy po odstąpieniu od umowy przez pozwanych. Ponadto, sama ta umowa przedwstępna może budzić pewne wątpliwości, skoro opiewając na 600 000 zł została sporządzona tylko na piśmie, przy czym tak duża kwota miała być pożyczona osobom dla pożyczkodawcy obcym. Zastanawiające jest przy tym, że pierwotnie powódka zobowiązująca do przedłożenia tej umowy twierdziła, że nią nie dysponuje. Wreszcie z treści tej umowy wynika wyraźnie, że pożyczka nie miała służyć sfinansowaniu zakupu nieruchomości, skoro miała być udzielona – zgodnie z jej § 1 pkt. 2 - już „po zawarciu końcowej umowy przeniesienia własności domu przy ul. (...) w K.”.

Wreszcie świadek B. A.. Abstrahując od pochodzącej od niego relacji dotyczącej problemów z uzyskaniem kredytu, czy ustalonej przez Sąd prawidłowo na podstawie dokumentów sekwencji zdarzeń w sprawie, nawet ten świadek, nie zeznał w sposób kategoriyczny, że warunkiem umownym obciążającym pozwanych było wykreślenie obciążenia z księgi wieczystej. Mało tego, potwierdził on z całą stanowczością, że wiedzę o tym obciążeniu on i powódka posiadali.

Wbrew zatem apelacji, także pominięte przez Sąd w ocenie dowody nic do sprawy nie wnoszą, nie niosąc treści istotnych z punktu widzenia wykładni przedmiotowej umowy przedwstępnej. Słusznie zatem dowody te zostały pominięte jako bez większej wartości, choć niewątpliwie powinny być w jakikolwiek sposób przez Sąd I instancji omówione. Uchybienie to nie miało jednak wpływu nie tylko na możliwość merytorycznego procedowania przez Sąd odwoławczy, ale nawet na treść takiegoż merytorycznego rozstrzygnięcia.

Czynnikiem zasadniczo innym niż wadliwość oceny dowodów jest poczynienie na ich podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Oczywiście zachodzi zasadnicza zależność pomiędzy oceną dowodów, a wynikającymi z nich faktami, które dowody te potwierdzają, nie można bowiem wykluczyć sytuacji, w której pomimo słusznie prawidłowego oceniania określonego dowodu, dojdzie jednak do niewłaściwie zdekodowanego z niego faktu. W ocenie Sądu Okręgowego takiego naruszenia też w sprawie nie było. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że w umowie przedwstępnej strony nie przewidziały dla pozwanych warunku zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci obowiązku uprzedniego wykreślenia z działu III księgi wieczystej obciążenia służebnością. Sąd Okręgowy w całości podziela przytoczone na poparcie tej tezy argumenty Sądu Rejonowego poniżej wzbogacając jej o kolejne, własne.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na przyjęcie, że kupujący od samego początku wiedzieli (bo byli o tym poinformowani; zresztą wynika to z treści jawnej księgi wieczystej) o stanie prawnym nieruchomości, w tym też o widniejącym w niej wpisie dotyczącym służebności i pomimo to wykazywali zainteresowanie kupnem, oferując nawet wyższą o 20 000 zł cenę od tej, jaka była ustalona z innymi potencjalnymi kupującymi. Potwierdzają to zeznania świadków, w tym R. W., czy męża powódki, którzy wprost zeznali, że wpis ten na etapie uzgadniania warunków umowy przedwstępnej nie stanowił dla kupujących żadnego problemu. Doświadczenie życiowe pokazuje, iż wobec wiedzy o tym wpisie, gdyby w rzeczywistości istniała wola jego wykreślenia, jako warunek kupna, to została by ona do aktu notarialnego wyraźnie przeniesiona, a tymczasem w przedmiotowym akcie takiego zapisu nie ma. Widnieje tam za to zapis, zawarty w § 2 lit b) umowy, zgodnie z którym kupująca oświadczyła, że znany jest stan prawny oraz konfiguracja przedmiotowych nieruchomości, a także stan techniczny budynku i nie wnosi ona żadnych zastrzeżeń. Przekazana jej została także informacja, że wpis nie stanowi faktycznego obciążenia nieruchomości, gdyż służebność ta nie jest wykonywana, i został jedynie przeniesiony z (...) do księgi wieczystej w związku z podziałem większej parceli gruntowej, a przebieg tej służebności odpowiada obecnie istniejącej drodze publicznej.

Sąd zwraca też uwagę, że sprzedający od początku nie byli zainteresowani usuwaniem tego wpisu. Dopiero w momencie gdy bank zwrócił się z prośbą o wyjaśnienie treści wpisu. Pierwszy raz powódka zaczęła podnosić kwestię obciążenia dopiero w piśmie z dnia 29 kwietnia 2014 r. (k. 96), kiedy to stosownych wyjaśnień zażądał bank.

Zapis z § IV umowy (k. 43) o sprzedaży w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń ma, na co już zwracano uwagę, charakter sztamkowy i typowy dla podobnych czynności prawnych. Taki zresztą charakter przypisał mu zresztą zaangażowany w transakcję po stronie powódki W. T., który bagatelizując zupełnie jego wagę dla oceny zobowiązań umownych pozwanych, nazwał go jedynie „standardowym”, co w sensie jego wypowiedzi oznaczało, że nic nie znaczącym.

Zapis ten z § IV trzeba koniecznie czytać razem z innymi zapisami umownymi. Po pierwsze z tym z § III 1. b), który stanowił „nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich nie ujawnionych w treści księgi wieczystej”. Choć strony wiedziały, że nieruchomość ma wpis obciążenia w dziale III zdecydowały się jednak na taki zapis, co musi świadczyć o tym, że ten zapis nie stanowił dla nich żadnego problemu i nawet pomimo jego formalnego istnienia nie uważały, by nieruchomość obciążało jakiegokolwiek realne ograniczenie. Skoro tak, to z całą pewnością w umowie przedwstępnej nie zobowiązywali pozwanych do usunięcia tego zapisu. Po drugie, trzeba go czytać razem z zapisem z § III 2. b), zgodnie z którym powódce znany jest stan prawny nieruchomości [...] i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń”. Szerzej była o tym mowa we wcześniejszych akapitach. Po trzecie, trzeba go oceniać wspólnie z zapisem z § VIII 1, zgodnie z którym pozwani zobowiązali się do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej nie obciążać nieruchomości jakimikolwiek ograniczonymi prawami rzeczowymi, co ewidentnie oznaczało nowe, poza tymi formalnie istniejącymi (jak przedmiotowe), obciążenia. Z warunku tego pozwani się wywiązali. Po czwarte, nie można zapisu tego odczytywać w oderwaniu od faktu, że pomimo wiedzy o istnieniu obciążenia, strony, w tym powódka

korzystająca przecież z pomocy profesjonalnych doradców z rynku finansowanego (B. Z.) i z rynku nieruchomości (R. W.), nie zawarły w umowie żadnego ustępu dotyczącego konieczności doprowadzenia do usunięcia tego wpisu z księgi wieczystej.

Ale o tym, że strony nie miały zgodnego zamiaru usunięcia zapisu z księgi wieczystej i nie warunkowały nim zawarcia umowy przyrzeczonej świadczą też inne okoliczności towarzyszące zawieraniu umowy przedwstępnej. Już z treści pisma powódki z 29 kwietnia 2014 r. (k. 95-6) wynika, że znana jej była treść obciążenia nieruchomości i sama uważała, że „w dzisiejszej konfiguracji geodezyjnej wpis wydaje się nie mieć większego znaczenia”, co potwierdza to, że warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej nie było jego wykreślenie, skoro powódka zapis tej i jego wagę całkowicie ignorowała w dacie umowy, a dopiero na etapie pozyskiwania kredytu wpis okazał się być problemem. Pojawienie się tego problemu w świadomości powódki dopiero na tym etapie jest już ewidentnie problemem leżącym po jej stronie, niezależnym od pozwanych i całkowicie poza umownym (umowy przedwstępnej).

Nie ma wątpliwości, że powódce i jej mężowi bardzo zależało na dokonaniu szybkiego zakupu, skoro oferowali nawet 20 000 zł więcej niż inni potencjalni kupcy. W takiej sytuacji, zwłaszcza korzystając - jak wspomniano - ze wsparcia osób fachowych, musieli mieć (powódka i jej mąż) pełną świadomość, że wykreślenie służebności przepisanej do KW jeszcze z L., czyli bardzo starej, uprawnionych z tytułu której może być ciężko nawet tylko odnaleźć, a procedury sądowe związane ze zniesieniem służebności są co najmniej wielomiesięczne, może przeciągnąć proces zakupu nawet na wiele lat. Dążąc jednak do sfinalizowania transakcji w terminie 2 miesięcy ewidentnie dali tym samym do zrozumienia, że godzili się na pewno na zakup nieruchomości z tym obciążeniem i zapis o zakupie w „stanie wolnym” z § IV umowy na pewno do tego wpisu się nie odnosił.

Dalej, jeżeli powódka obecnie twierdzi, że pieniądze na zakup nieruchomości miała, a pochodzić miały od M. R., to niezależnie od nikłej wiarygodności tej tezy, o czym była już mowa, stwierdzić można, że jest to kolejny przejaw jej woli zakupu nieruchomości z istniejącym obciążeniem, bez konieczności jego uprzedniego usunięcia, bo to przecież dalej nie zostało z księgi wieczystej wykreślone. Jeżeli w 2015 r. chciała kupić nieruchomość z tym obciążeniem, to z pewnością godziła się na to i rok wcześniej, a jej pierwotna wola, ta wyrażona w umowie przedwstępnej, też nie obejmowała warunku wykreślenia obciążenia jako kryterium, przesłanki zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wspominano już o tym, ale warto to osobno odnotować, że powódka współpracowała przy zakupie nieruchomości z profesjonalistami na rynku finansowym i nieruchomości, a mimo to zapis o obowiązku uprzedniego wykreślenia obciążenia z księgi wieczystej w umowie przedwstępnej się nie znalazł. Gyby strony taki warunek przewidywały, to zapewne ci profesjonaliści dopilnowaliby aby stosowny zapis w umowie się jednak znalazł i to wyraźnie wyartykułowany.

Przyczyna niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej leżała po stronie powódki. Według § IV in fine umowy (k. 43/2) oraz § VII pkt. 2 umowy warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było nie samo tylko zapewnienie banku, że udzieli kredytu (tym bardziej po spełnieniu jakichś dodatkowych pozaumownych warunków), ale warunkiem tym *expressis verbis* wyrażonym było wcześniejsze zawarcie przez powódkę i przedłożenie przez nią do umowy przyrzeczonej już zawartej umowy kredytowej. Z warunku tego powódka się oczywiście i bezspornie nie wywiązała.

W ocenie Sądu Okręgowego problem z kredytem dla powódki był prawdopodobnie większy niż ten tylko dotyczący wpisu obciążenia i leżał po stronie powódki właśnie. Być może był związany z jej rozdzielnością majątkową, być może z piątką dzieci, być może z zadłużeniem jej męża, co do którego z akt można wyczytać informację o jego postępowaniu upadłościowym, być może z oficjalną sytuacją majątkową powódki. O tym, że chodziło prawdopodobnie nie tylko o przedmiotowe obciążenie świadczyć może, że w piśmie banku z k. 68 mowa jest nie o „jedynym” warunku, ale o „jednym z warunków” udzielenia kredytu. Potwierdzać to może też wiedza o tym, że powódka choć przyznała, że o kredyt zwróciła się do jeszcze czterech innych banków, to nie przedstawiła odpowiedzi któregośkolwiek z nich, a tym bardziej ich pozytywnej decyzji kredytowej, czy choćby tylko ich informacji, że znów na przeszkodzie uzyskania u nich kredytu miałby stać ten sam, jeden jedyny problem – wpis starej, niewykonywanej od lat, bez znaczenia „w dzisiejszej konfiguracji geodezyjnej” (k. 95) służebności. Świadczy o tym jeszcze jedna rzecz, a mianowicie służebność

drogi koniecznej, o której mowa w niniejszej sprawie, jest specyficznym obciążeniem nieruchomości, bo nabywcy nieruchomości nie chroni przeciwko niej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, o czym bank bardzo dobrze wie, co oznacza, że nieruchomość nawet bez ujawnionej takiej służebności, może nią być obciążona i to ze skutkiem dla działających nawet w dobrej wierze nabywców.

Podsumowując, także w ocenie Sądu Okręgowego odpowiedzialność za niezawarcie w terminie umowy przyrzeczonej leżało wyłącznie po stronie powódki, a to upoważniało pozwanych, z mocy art. 394 § 1 k.c., do odstąpienia od umowy i zachowania otrzymanego zadatku. Wbrew apelacji o tym, że pozwani podejmowali działania mające na celu wsparcie powódki w uzyskaniu wymaganych przez bank dokumentów świadczy szereg zalegających w aktach dokumentów, choćby te z k. 137, 138, 152, 153. 155-165, czy 203-2015.

Oczywiście apelacja nie miała racji próbując kreować zobowiązani łączące strony jako wynikające z bezpodstawnego wzbogacenia. Jego źródłem jest umowa przedwstępna, a zatem, skoro mamy do czynienia z zobowiązaniem kontraktowym, nie można sięgać do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Doktryna jest zgodna, że „przepis art. 409 k.c. nie znajduje zastosowania do obowiązku zwrotu przedmiotu zadatku, ponieważ wynika on z treści umowy, a nie jest następstwem bezpodstawnego wzbogacenia” (A. Olejniczak [w:] A. Kidyba, KC. Komentarz, wyd. Lex 2014). Podobnie ten problem widzi orzecznictwo. Dla przykładu, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 marca 2015 r. (VI ACA 718/14) napisał, że „brak jest podstaw, aby uznać, iż kwota wpłacona tytułem zadatku po upływie terminu do zawarcia umowy przekształciła się w zaliczkę na poczet świadczenia. Nie można też uznać, aby zwrot tej kwoty regulowały przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, skoro roszczenie wynika z umowy i jest odrębnie uregulowane w art. 394 § 3 k.c.”. Zważyć więc należy, że roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest wyłączone w sytuacji, w której dana kwestia jest regulowana w ramach stosunku umownego. Dotyczy to nie tylko przepisów regulujących rozliczenia stron w ramach istniejącego stosunku zobowiązaniowego, lecz także dotyczących rozliczenia stron w związku z odstąpieniem od umowy czy zakończeniem stosunku umownego. Jak wskazał Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r. (III CSK 303/12) „należy odrzucić dopuszczalność zbiegu roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania”.

W konsekwencji, też wywód apelacji na temat przedawnienia nie znalazł uznania w oczach Sądu II instancji.

Zadatek stanowi tzw. dodatkowe zastrzeżenie umowne, które może być dołączane do różnych typów umów zobowiązaniowych i modyfikuje stopień związania stron lub zasady ich odpowiedzialności odszkodowawczej. Skutki prawne zadatku określone w art. 394 § 1 k.c. powstają w przypadku, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które wyłącznie on ponosi odpowiedzialność. Skutki te polegają przede wszystkim na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczania dłużnikowi dodatkowego terminu i bez względu na to czy spóźnione świadczenie miałyby dla niego jeszcze znaczenie. Art. 394 k.c. nie określa terminu odstąpienia od umowy, jednak nie może być ono składane po upływie terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy (A. Olejniczak, System Prawa Prywatnego – część ogólna, tom 5, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2006, str. 929). Generalnie roszczenia z tytułu zadatku podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.), jednakże nie można abstrahować od faktu, iż w niniejszej sprawie zadatek został zastrzeżony w umowie przedwstępnej zakupu nieruchomości, a regulujący tę umowę art. 390 § 3 k.c. stanowi przepis szczególny. Zgodnie z tym przepisem roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta. Przepis ten dotyczy wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej, które odnoszą się do obowiązków nałożonych przez strony w umowie lub też powstały wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania tych obowiązków, zarówno odszkodowawczych, jak i wynikających z zastrzeżenia zadatku lub kary umownej (P. Machnikowski [w:] E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Wyd. C. H. Beck Warszawa 2006, str. 614).

Jak wspomniano, zgodnie z art. 390 § 3 zd. 1 kc roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. W myśl tego przepisu z upływem roku przedawniają się więc roszczenia z umowy przedwstępnej, bez szczegółowego wskazania, o jakie dokładnie roszczenia chodzi. Z tego

też względu pojawiają się wątpliwości czy termin ten dotyczy wszystkich roszczeń, czy tylko tych które są wskazane w § 1. Początkowo zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego (np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 281/73 oraz z dnia 11 stycznia 2006 r., III CK 357/05, nie publ.), jak i w nauce prawa przyjmowano, że roczny termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. dotyczy jedynie roszczeń wymienionych w paragrafach poprzedzających, a więc roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz odszkodowawczego. Wyrażano przekonanie, że zawarte w art. 390 § 3 k.c. odstępstwo od ogólnych terminów przedawnienia powinno być wykładane ściśle, iż nie ma podstaw do dokonywania wykładni rozszerzającej tego przepisu. Obecnie jednak, po nowelizacji art. 390 § 3 k.c. obowiązującej od dnia 25 września 2003 r., powszechnie dominuje pogląd, iż roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 k.c. dotyczy wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku. Taki pogląd wyrażono m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r. (sygn. akt III CZP 102/06). W uzasadnieniu tej uchwały sąd stwierdził, że za taki „szerokim” rozumieniem w/w przepisu przemawia w pierwszej kolejności wykładnia gramatyczna. Sąd uznał, że skoro ustawodawca przyjął, iż rocznemu przedawnieniu podlegają roszczenia „z umowy przedwstępnej”, to chodzi o wszelkie roszczenia, które znajdują swoje źródło w takiej umowie bądź jej niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu. Poza tym wskazano na względy funkcjonalne, gdyż - zdaniem sądu - w zasadzie brak jakichkolwiek racji przemawiających za różnicowaniem terminów przedawnienia roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz odszkodowawczego i innych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym roszczenia o zwrot zadatku. Pogląd ten został powtórzony przez Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r. (II PKN 174/08). Zaprezentowane wyżej rozumowanie i szczegółowy wywód na temat przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku lub o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości, jeżeli został on dany przy okazji zawarcia umowy przedwstępnej wydaje się być ugruntowany także w orzecznictwie sądów powszechnych, żeby przywołać tutaj: wyrok SA w Warszawie z 10 marca 2015 r. (VI ACa 718/14), wyrok SA w Łodzi z 10 czerwca 2013 r. (I ACa 101/13), czy wyrok SA w Krakowie z 2 grudnia 2014 r. (I ACa 1194/14). Pogląd ten, co do rocznego terminu przedawnienia przedmiotowego roszczenia, Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację również podziela.

Tym samym należy uznać, iż zarzut dotyczący przedawnienia także był niezasadny, a Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił powództwo także z tego powodu - skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Powódka przegrała swoją apelację, więc była zobowiązana do zwrotu jej kosztów na rzecz pozwanych. Na zasądzone kwoty po 1 800 zł złożyły się wynagrodzenia pełnomocników pozwanych obliczone na podstawie odpowiednio § 2 pkt. 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz § 2 pkt. 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu z daty wniesienia apelacji.