

Sygn. akt VI ACa 959/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Zalewska (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SA – Marek Kolasiński

Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 r. w Warszawie

*na rozprawie sprawy z powództwa **Ż. O.***

*przeciwko **W. M. i I. M.***

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 23 sierpnia 2013 r.

sygn. akt III C 33/12

I. oddala apelację;

*II. zasądza od **Ż. O.** na rzecz **W. M. i I. M.** kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;*

*III. przyznaje adwokatowi **R. D.** prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w **W.** wynagrodzenie w kwocie 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) powiększone o należny podatek VAT z tytułu pomocy prawnej udzielonej z urzędu stronie powodowej w postępowaniu apelacyjnym i poleca wypłacenie przyznanego wynagrodzenia ze Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowego (...) w **W.***

Sygn. akt VI ACa 959/15

UZASADNIENIE

Powódka **Ż. O.** wniosła powództwo przeciwko **I. M. i W. M.** o zasądzenie kwoty 161.556 zł, w tym kwoty 70.000 zł tytułem zwrotu dwukrotności wpłaconego zadatku i kwoty 91.556 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych wliczonych za okres od 21 grudnia 2001 roku do 30 listopada 2011 roku. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie kosztów procesu, zaś pełnomocnik z urzędu powódki wniósł o przyznanie mu wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powódce z urzędu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży nieruchomości, położonej w **W.** przy ul. (...). Jednocześnie powódka wywodziła, iż w związku z zawarciem ww. umowy wpłaciła zadatek w kwocie

35.000 zł i zamieszkała w tej nieruchomości wraz z dziećmi, zaś pozostałą kwotę zobowiązała się uregulować do 20 grudnia 2001 roku. Tymczasem pozwani w ww. dniu nie chcieli jej wpuścić do domu, w związku z czym ostatecznie w asyście Policji wywozła ona swoje rzeczy i opuściła tę nieruchomość. Uzasadniając swoje roszczenie powódka wskazała tym samym, że skoro to sprzedający zerwali warunki umowy, powinni oni zwrócić jej zadatek w podwójnej wysokości, tj. w kwocie 70.000 złotych. Powódka dodała przy tym, iż ww. nieruchomość była obciążona hipotecznie, co uniemożliwiało jej otrzymanie kredytu na zakup nieruchomości (k. 1-2, k. 24, k. 201).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani zaprzeczyli, by to oni odstąpili od umowy, wskazując jednocześnie, że to powódka nie spełniła umówionych świadczeń i nie przystąpiła do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani podnieśli, iż terminy sporządzenia aktu notarialnego były kilkakrotnie odwoływane, ponieważ powódka nie dysponowała środkami finansowymi. Ostateczny termin na sfinalizowanie transakcji określony został na 20 grudnia 2001 roku. Tymczasem powódka w tym dniu wraz z rodziną wyprowadziła się z nieruchomości użyczonych jej przez pozwanych, pozostawiając nieopłacone media i zniszczenia w budynku. Nadto, pozwani z ostrożności procesowej podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot podwójnego zadatku (k. 48-55).

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2013 roku Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od Ż. O. na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie trzecim przyznał adwokatowi R. D. wynagrodzenie w kwocie 3.600 zł wraz z należnym podatkiem VAT z tytułu pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu i polecił wypłacić przyznane wynagrodzenie z funduszu Skarbu Państwa; zaś w punkcie czwartym przejął na rachunek Skarbu Państwa koszty opłaty sądowej (k. 208).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W wyniku wcześniejszych ustnych ustaleń, w dniu 20 października 2001 roku strony zawarły umowę pisemną dotyczącą sprzedaży nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), działka nr (...), stanowiącej własność pozwanych za cenę 175.000 zł. Zadatek w kwocie 35.000 zł powódka uiściła i zobowiązała się, że do 20 grudnia 2001 roku ureguluje wszystkie zobowiązania finansowe, tj. wpłaci gotówką 30.000 zł i zabezpieczy kredyt bankowy, zapewniając, że bank takiego kredytu jej udzieli. Strony przewidziały, iż w razie niedotrzymania przez kupującą powyższych zobowiązań, kwota zadatku nie podlega zwrotowi, a w przypadku wycofania się sprzedających, wpłacony zadatek podlega zwrotowi w wysokości podwójnej (umowa k. 3 – 5). Za zgodą pozwanych, powódka wraz z rodziną zamieszkała w tej nieruchomości nieodpłatnie. W dniu 20 grudnia 2001 roku powódka opuściła tę nieruchomość, zabierając swoje rzeczy. Od tego czasu strony nie miały kontaktu. W dniu sporządzenia umowy z 20 października 2001 roku pozwani spełnili wszystkie warunki do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Stan prawny nieruchomości był uregulowany (decyzja Nr (...) k. 91, mapa k. 93, zezwolenie na wykreślenie hipoteki k. 8). We wrześniu 2002 roku pozwani sprzedali przedmiotową nieruchomość innemu nabywcy (k. 87). Pismem z 16 października 2008 roku powódka wezwała pozwanych do zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości wraz z odsetkami ustawowymi, wskazując, iż pozwani wycofali się z umowy z 20 października 2001 roku (k. 9).

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty oraz zeznania świadków: E. M. (k. 141 – 142), W. Ł. (k. 142 – 143), P. G. (k. 58 – 59), powódki (k. 198 – 200), pozwanych (k. 200 – 201).

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, iż na rozprawie w dniu 21 maja 2013 roku oddalił wnioski dowodowe strony powodowej kolejno o zwrócenie się do Komendy Powiatowej Policji w W. o udostępnienie notatników funkcjonariuszy Policji i przeprowadzenie dowodu z zeznań tychże funkcjonariuszy oraz o przedstawienie przez Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie pytania prawnego Trybunałowi Konstytucyjnemu o następującej treści: „Czy art. XXXV pkt 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 94 ze zm.) w zakresie w jakim uznaje, że jeżeli termin przedawnienia według przepisów kodeksu cywilnego jest

krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, jest zgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP (zasada równej ochrony innych niż prawo własności i prawo dziedziczenia praw majątkowych), art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (zasada proporcjonalności), art. 32 ust. 1 Konstytucji RP (zasada równości wobec prawa) oraz art. 2 Konstytucji RP (zasada ochrony praw nabytych)?”. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe dowody nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zdaniem Sądu meriti z zeznań stron jednoznacznie wynikało, że zgodnym ich zamiarem było zawarcie umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości w W., przy czym – jak wskazał Sąd pierwszej instancji - strony odmiennie określały przyczyny niedojścia tej transakcji do skutku. W ocenie Sądu Okręgowego zeznania pozwanych zasługiwały na wiarę, bowiem były one logiczne i spójne. Zdaniem Sądu meriti pozwani dążyli do sprzedaży nieruchomości i nie mieli żadnego interesu, żeby przedłużać stan niepewności oraz przedłużać korzystanie przez powódkę z nieruchomości bez wynagrodzenia. Wszystkie wymogi formalne po ich stronie były spełnione. Zeznania zaś powódki były zdaniem Sądu pierwszej instancji wewnętrznie sprzeczne i nielogiczne. W zasadzie zdaniem Sądu meriti powódka nie wyjaśniła przekonująco, dlaczego nie kupiła tej nieruchomości. Tymczasem sam fakt opuszczenia nieruchomości przez powódkę (niezależnie od przyczyn) pozostawał w ocenie Sądu Okręgowego bez związku z niewykonaniem umowy i skutkami, jakie z tego wynikają. Najbardziej prawdopodobną przyczyną – jak stwierdził Sąd meriti - był brak środków finansowych, a w konsekwencji brak możliwości wywiązania się z umowy z 20 października 2001 roku.

W ocenie Sądu pierwszej instancji ww. umowa miała charakter umowy przedwstępnej, zawartej w formie pisemnej, zawierała wcześniejsze ustne uzgodnienia stron i odzwierciedlała zgodny zamiar stron zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Sąd Okręgowy zważył, iż umowa ta określała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Z kontekstu § 4, § 5 i § 6 umowy, jej celu i zgodnego zamiaru stron wynikało przy tym, iż umowa przyrzeczona miała być zawarta w nieprzekraczalnym terminie do 20 grudnia 2001 roku. Z treści § 4 umowy wynikało zaś, iż to pozwani byli stroną dopingującą do sfinalizowania transakcji. Powódka natomiast – jak wskazał Sąd Okręgowy - wyraziła zgodę na takie zapisy umowy. Jednocześnie Sąd pierwszej instancji podniósł, że umowa nie doszła do skutku, a żadna ze stron umowy nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od niej.

Analizując okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy zważył, iż powódka wywodziła swoje roszczenie z § 7 umowy, który określał funkcję zadatku w przypadku odstąpienia od umowy przez strony umowy. Zdaniem Sądu pierwszej instancji postanowienia § 7 umowy odpowiadały uregulowaniu z art. 394 § 1 k.c., który przewiduje możliwość żądania podwójnej kwoty zadatku, gdy strona umowy zabezpieczonej zadatkiem nie wykonuje jej z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. W takiej sytuacji – jak wskazał Sąd Okręgowy - strona, która dała zادةk może od umowy odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego, ujęte w wyroku z dnia 18 maja 2000 r., III CKN 245/00, LEX nr 51830, Sąd pierwszej instancji zważył, iż zادةk jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie udowodniła, iż umowa przyrzeczona nie została zawarta wskutek okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponoszą pozwani. Tymczasem – jak wyjaśnił Sąd meriti - z okoliczności faktycznych jednoznacznie wynikało, iż po stronie pozwanych nie było żadnych przeszkód do zawarcia umowy i zależało im na sprzedaniu tej nieruchomości, o czym świadczył zdaniem Sądu Okręgowego fakt, że umożliwili powódce zamieszkiwanie w tym domu nieodpłatnie, a także przesuwali termin zawarcia umowy notarialnej, czekając aż powódka załatwi formalności w banku.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji podniósł, że to powódka - opuszczając nieruchomość i zrywając kontakt z pozwany - uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, czego następstwem było niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., ze skutkiem co do obowiązku zwrotu zadatku lub uprawnienia do jego zatrzymania.

Sąd Okręgowy zważył, iż roszczenie o zwrot zadatku ma swoje źródło w umowie przedwstępnej i wynika z jej niewykonania lub nienależytego wykonania. Powołując się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, LEX nr 1084584 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 roku, III CZP 39/09,

OSNC 2010/2/25 – Sąd pierwszej instancji wskazał, że żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo niewykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody.

W niniejszej sprawie zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie była stroną uprawnioną do dochodzenia odszkodowania, ani podwójnego zadatku.

Mając na uwadze treść przepisu art. 394 k.c. Sąd pierwszej instancji uznał, że nawet przy założeniu, iż powódka nie ponosiła odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie, to wszelkie jej roszczenia z umowy przedwstępnej uległy przedawnieniu z dniem 25 września 2004 roku – art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. XXXV pkt 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 94 ze zm.).

Odnosząc się szerzej do zarzutu przedawnienia roszczenia powódki, Sąd Okręgowy powołał się na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007/7-8/104, gdzie Sąd Najwyższy stwierdził, iż roszczenie o zwrot podwójnego zadatku wynikające z umowy przedwstępnej zawartej przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), powstałe przed jej wejściem w życie, przedawnia się z upływem roku od dnia wejścia w życie tej ustawy (art. 390 § 3 k.c. w związku z art. XXXV pkt 2 p.w.k.c.). Po dokonanej zmianie, art. 390 § 3 k.c. przewiduje roczny termin przedawnienia dla wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku. Bieg terminu przedawnienia liczony jest od początku, od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od 25 września 2003 roku – art. XXXV p.w.k.c. Uwzględniając powyższe zarzut przedawnienia roszczeń powódki podniesiony przez stronę pozwaną zdaniem Sądu pierwszej instancji okazał się trafny i zasługiwał na uwzględnienie.

W dalszej części pisemnych motywów wyroku, Sąd pierwszej instancji odniósł się jednocześnie do podniesionego przez powódkę zarzutu art. 5 k.c., sprowadzającego się do twierdzenia, że powoływanie się przez stronę pozwaną na zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę podwójnego zadatku jest nadużyciem prawa, gdyż godzi w zasady współzycia społecznego.

W tym zakresie Sąd Okręgowy – przytaczając treść przepisu art. 5 k.c. i powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2000 r., III CKN 566/98, LEX nr 52773 – zważył, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności wyjątkowo rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Ciężar zaś dowodu okoliczności mających istotne znaczenie dla zastosowania art. 5 k.c. spoczywa na stronie, która powołuje się na ochronę z art. 5 k.c. U podstaw zakazu sformułowanego w art. 5 k.c. leży przy tym zasada „czystych rąk”, tj. nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten, kto sam narusza zasady współzycia społecznego. Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazał, że w piśmie z 12 grudnia 2012 roku (k. 136) podniesiono szereg okoliczności wskazujących, iż pozwani nie mieli chęci sprzedać nieruchomości Ż. O., czego wyrazem miało być np. podanie, iż nieruchomość jest wolna od obciążeń, podczas gdy faktycznie była obciążona hipoteką, wyrzucenie powódki z domu 20 grudnia 2001 roku, niewręczenie powódce pisma o rozwiązaniu umowy ani wezwania do zawarcia umowy, brak terminu zawarcia umowy. Powołane okoliczności były jednak zdaniem Sądu pierwszej instancji dowolnie konstruowane przez powódkę i nie znalazły potwierdzenia w stanie faktycznym. Jednocześnie zdaniem Sądu meriti pozwani, podnosząc zarzut przedawnienia, realizowali jedynie prawo do obrony przed wygórowanymi roszczeniami powódki. W tych okolicznościach zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie mogła skutecznie żądać zwrotu podwójnego zadatku.

Mając powyższe na uwadze Sąd pierwszej instancji powództwo w niniejszej sprawie oddalił.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając przedmiotowy wyrok w całości.

Przedmiotowemu orzeczeniu skarżąca zarzuciła:

1. obrazę przepisów prawa procesowego, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c., którego uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez naruszenie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego;

- art. 328 § 2 k.p.c., którego uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku jednoznacznego kryterium oraz argumentacji, pozwalającej na weryfikację dokonanej przez Sąd oceny materiału dowodowego zebranego w aktach przedmiotowej sprawy;

2. obrazę przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. XXXV pkt 2 PWKC poprzez jego błędne zastosowanie, wskutek czego powództwo Ż. O. zostało oddalone w całości przez Sąd pierwszej instancji.

Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie co do istoty sprawy i uznanie powództwa w całości. Na wypadek zaś nieuwzględnienia powyższego wniosku skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (k. 226-228). Na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 października 2016 roku pełnomocnik powódki wniósł również o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu (k. 310).

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego (k. 310).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Dokonując oceny merytorycznej podniesionych przez skarżącą zarzutów, których miał dopuścić się Sąd Okręgowy, w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, których ocena determinuje ocenę zarzutu naruszenia prawa materialnego.

I tak, nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zważyć należy, iż skarżąca w apelacji kwestionowała ocenę dowodów, dokonaną przez Sąd Okręgowy, twierdząc, że Sąd meriti zaniechał wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zarzut tak sprecyzowany jest oczywiście chybiony. Stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonania sądu, jego wiedzy i doświadczenia życiowego, a winna też uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia. Jednak dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przede wszystkim tego, które dowody sąd ocenił z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów i wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00; z dnia 12 kwietnia 2001 r., sygn. akt II CKN 588/99; z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99). Inaczej mówiąc, prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny

dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, aniżeli przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena, niż ocena sądu. W granicach swobodnej oceny dowodów rzeczą dopuszczalną, a nawet konieczną przy dowodach wzajemnie sprzecznych, jest danie wiary określonym dowodom i odmówienie wiarygodności innym, w wyniku czego ustalenia faktyczne czynione są jedynie na podstawie dowodów uznanych za miarodajne i wiarygodne, z pominięciem pozostałych. Takie postępowanie nie uzasadnia skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie dokonanej oceny wiarygodności poszczególnych dowodów, gdy jednocześnie apelujący nie wykaże - tak jak to ma miejsce na gruncie niniejszej sprawy - poprzez argumenty natury jurydycznej, że zastosowane przez Sąd Okręgowy kryteria oceny wiarygodności były oczywiście błędne. Podkreślenia jednocześnie wymaga, iż art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy tylko oceny mocy i wiarygodności dowodów. Przepis ten nie dotyczy zaś poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Także zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, czy też pominięcie przez Sąd przy orzekaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy, nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02 i z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05).

W niniejszej sprawie skarżąca nie dostrzega takiego znaczenia i zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. W treści samego zarzutu nie wskazała ona nawet w istocie, jakiego konkretnie dowodu zarzut naruszenia tego przepisu dotyczy, czyli jaki dowód został jej zdaniem przez Sąd pierwszej instancji oceniony sprzecznie z wymogami omawianego przepisu i daczego. Jedynie przy tym z uzasadnienia apelacji, dotyczącego zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można wywieść wniosek, że powódka na gruncie niniejszej sprawy kwestionowała dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę zeznań powódki i strony pozwanej i to bez wskazania czy chodzi o zeznania obojga pozwanych, czy jednego z nich. Ponadto poza stwierdzeniem, że ocena tych zeznań jest „ogólnikowa” (por. k.228), apelacja nie zawiera żadnych konkretnych argumentów natury jurydycznej mogących skutecznie dyskwalifikować postępowanie sądu w tym zakresie. Już zatem z tych tylko przyczyn zarzut skarżącej w tym zakresie – która wszak była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika - nie mógł odnieść zamierzonych skutków prawnych.

Stąd zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się chybiony.

W konsekwencji powyższego Sąd Apelacyjny podziela tym samym ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne.

Jako nietrafny należało również uznać zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten określa zakres koniecznej treści uzasadnienia wyroku, które powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. 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. O skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braku uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może więc odnieść skutek jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. Istotnym jest przy tym, na ile uchybienia w konstrukcji uzasadnienia wywierają wpływ na wynik sprawy oraz czy na jego podstawie możliwe jest odtworzenie przesłanek, którymi kierował się sąd pierwszej instancji, wydając rozstrzygnięcie w sprawie. Stopień szczegółowości argumentacji sądu wyznaczają przy tym przede wszystkim okoliczności doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa 1126/15). Sąd, w ramach reguł określonych art. 328 § 2 k.p.c., nie ma zatem obowiązku odnoszenia się do wszystkich twierdzeń stron wyrażonych w toku postępowania, ale jedynie tych, które mogą mieć wpływ na rozstrzygnięcie sporu (podobnie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 14 czerwca 2016 r., sygn. akt V ACa 865/15).

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny nie dostrzega takich uchybień w konstrukcji uzasadnienia zaskarżonego wyroku, które uniemożliwiałyby kontrolę instancyjną orzeczenia Sądu pierwszej instancji. Wręcz przeciwnie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, treść uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego wskazuje, że wyżej przedstawione wymogi, pozwalające uznać zapadłe orzeczenie za odpowiadające prawu w kontekście podstawy faktycznej roszczenia, w przedmiotowej sprawie zostały spełnione. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera bowiem wszystkie te elementy, które odzwierciedlają i ujawniają w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego Sądu Okręgowego, a tym samym pozwala na kontrolę tego procesu przez Sąd Apelacyjny. W pisemnym motywach zaskarżonego wyroku Sąd pierwszej instancji wyjaśnił również podstawy prawne zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa. Wyjaśnił też dlaczego nie dał wiary zeznaniom powódki tj. wskazał, że uważa je za wewnętrznie sprzeczne, nielogiczne, nieprzekonywujące i z tą oceną należy się zgodzić, w szczególności, że strona skarżąca nie przedstawiła w apelacji argumentów, które pozwoliłyby na zakwestionowanie tej oceny.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut, sformułowany w uzasadnieniu apelacji, a sprowadzający się – jak należy domniemywać - do kwestionowania w trybie art. 380 k.p.c. rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji oddalającego wnioski strony powodowej (por. 228) o zwrócenie się do Komendy Powiatowej Policji w W. o udostępnienie notatników funkcjonariuszy Policji i przeprowadzenie dowodu z zeznań tychże funkcjonariuszy oraz o przedstawienie przez ten Sąd pytania prawnego Trybunałowi Konstytucyjnemu o treści wskazanej powyżej. Zważyć bowiem w pierwszej kolejności należy, iż skarżąca – pomimo, iż była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika – nie złożyła formalnie wniosku w tym zakresie, co już czyni ten zarzut nieskutecznym. Abstrahując od powyższego, zważyć należy, iż pełnomocnik powódki ani na rozprawie w dniu 21 maja 2013 roku, na której Sąd pierwszej instancji oddalił ww. wnioski dowodowe (por. k. 188-190), ani również na następnej rozprawie, która odbyła się w dniu 9 sierpnia 2013 roku (k. 198-202), pomimo, że był na nich obecny, nie wnosił w tym zakresie zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. W związku z tym uznać należy, że strona powodowa nie może obecnie skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego wydania postanowienia oddalającego ww. wnioski o przeprowadzenie dowodu (por. np. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144 i z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08).

Niezasadny okazał się wreszcie zarzut apelacji dotyczący naruszenia prawa materialnego, a mianowicie przepisów art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. XXXV pkt 2 p.w.k.c., poprzez ich błędne zastosowanie.

Analizując ten aspekt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności należało podzielić ocenę Sądu Okręgowego co do charakteru prawnego łączącej strony umowy z dnia 20 października 2001 roku (k. 3-5). Nie budzi bowiem wątpliwości, że umowa ta miała charakter umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c., zobowiązującej do zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Charakter prawny przedmiotowej umowy nie był zresztą sporny pomiędzy stronami.

W ramach kontroli instancyjnej Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się również przesłanek nieważności ww. łączącej strony stosunku prawnego.

Zaznaczyć przede wszystkim należy, iż do ważności umowy przedwstępnej, nawet takiej, która dotyczy przeniesienia własności nieruchomości, nie jest wymagana żadna forma szczególna, co oznacza, że może być ona zawarta w dowolnej formie, w tym w zwykłej formie pisemnej – jak miało to miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy. Nie obowiązuje tu forma aktu notarialnego, bowiem kodeks cywilny nie zastrzega dla tej czynności żadnej z wymienionych w przepisach form (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 maja 2005 roku, sygn. akt I ACa 1717.14).

Zważyć jednocześnie należy, iż zdaniem Sądu Apelacyjnego, łączącą strony ww. umowę przedwstępną należało uznać za ważną, skoro w jej treści strony określiły istotne postanowienia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości w rozumieniu art. 389 k.c., a mianowicie przedmiot umowy definitywnej, tj. nieruchomość (§ 1) oraz cenę sprzedaży tej nieruchomości (175.000 złotych - § 1). Zdaniem Sądu Apelacyjnego na gruncie niniejszej sprawy istnieją również wystarczające podstawy do uznania, że w treści ww. umowy przedwstępnej strony zastrzegły także termin zawarcia umowy definitywnej, co do dnia 25 września 2003 roku stanowiło przesłankę ważności każdej umowy

przedwstępnej. Nie sposób bowiem pominąć, że w chwili zawarcia spornej umowy (2001 r.) przepis art. 389 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 września 2003 roku) stanowił, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać nie tylko istotne postanowienia umowy przyrzeczonej ale również termin, w ciągu którego ma być ona zawarta. W niniejszej sprawie co prawda termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wyrażony wprost i jednoznacznie w treści łączącej strony umowy przedwstępnej. Niemniej jednak Sąd Apelacyjny podziela zasadniczo ustalenia Sądu pierwszej instancji na okoliczność, że zgodnym zamiarem stron było w tym przypadku, by umowa definitywna w postaci umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zawarta została w nieprzekraczalnym terminie do 20 grudnia 2001 roku. Nie można bowiem pomijać, że ustalenie treści danej umowy następuje nie tylko z uwzględnieniem wyraźnych postanowień umowy, ale w razie potrzeby możliwie jest zastosowanie przepisu art. 65 § 2 k.c., który służy tłumaczeniu treści oświadczeń woli i wzajemnych relacji między nimi, gdy ich dosłowne brzmienie pozostawia margines niepewności co do rzeczywistej woli stron (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III KKN 307/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 135). Ustawodawca w art. 65 § 2 k.c. przyznaje prymat subiektywnej metodzie wykładni, która ma pozwolić na ustalenie znaczenia, jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania, a nie z chwili dokonywania wykładni. Uzasadnione jest to charakterem umów jako czynności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 czerwca 2016 roku, sygn. akt I ACa 1198/15).

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, analiza treści postanowień łączącej strony umowy z dnia 20 października 2001 roku (a przede wszystkim jej paragrafów 4, 5, 6 i 7) w powiązaniu choćby z zeznaniami pozwanego (k. 200), pozwala w ocenie Sądu Apelacyjnego - w oparciu o reguły określone w art. 65 § 2 k.c. - przyjąć, że zgodną wolą strony niniejszego procesu ustaliły ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na koniec grudnia 2001 roku. Powyższe znajduje również w istocie potwierdzenie w zeznaniach samej powódki (k. 199), gdzie skarżąca przyznała, że „termin aktu” został ustalony na „grudzień (...), przed świętami” (k. 199).

W tym też kontekście w ocenie Sądu Apelacyjnego istniały podstawy do uznania łączącej strony umowy przedwstępnej za ważną. Zważyć przy tym należy, iż żadna ze stron – które wszak były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników - nie kwestionowała ważności łączącej ich ww. umowy.

Nie budzi jednocześnie wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że strony w umowie przedwstępnej co do zasady mogły w tym przypadku zastrzec instytucję zadatku. Porozumienie w sprawie zadatku stanowi bowiem dopuszczalne w każdej umowie dodatkowe zastrzeżenie umowne o charakterze realnym, jako że musi być on dany przy zawarciu umowy, chyba że strony postanowią inaczej (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. K. Pietrzykowskiego k. 1046). Nie ulega też wątpliwości, że zadatek można zastrzec we wszystkich umowach przedwstępnych (zarówno o silniejszym, jak i o słabszym skutku) (zob. A. Olejniczak, Uwagi o zastrzeganiu zadatku w umowach przygotowujących zawarcie umów zasadniczych, w: L. Ogiełło, W. Popiołek, M. Szpunar (red.), Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana, Kraków 2005, s. 1233 i n.).

Danie zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. ma przy tym zasadniczo taki skutek, że w przypadku niewykonania umowy przez dłużnika, wierzyciel może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować i to bez względu na to, czy i w jakiej wysokości poniósł szkodę. Zadatek pełni bowiem według dominującego w doktrynie poglądu funkcję odszkodowania i miarkowanie tej kwoty nie jest możliwe (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. K. Pietrzykowskiego k. 1047 i powołane tam orzecznictwo).

Dodać jednocześnie należy, iż zasadniczo strony danej umowy mogą dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 roku, sygn. akt I CSK 328/07), co też w niniejszej sprawie strony uczyniły w paragrafie 7 przedmiotowej umowy przedwstępnej, gdzie strony zastrzegły, iż w przypadku odstąpienia od zakupu lub niedotrzymania przez kupującą (powódkę) zobowiązań określonych w § 6 umowy, (tj. zabezpieczenia i wpłacenia reszty kwoty tytułem ceny nabycia nieruchomości do dnia 20 grudnia 2001 roku), kwota wpłaconego zadatku 35.000 złotych nie będzie podlegała zwrotowi, zaś w przypadku wycofania się przez sprzedających (pозwanych) z niniejszej umowy w terminie do dnia 20 grudnia 2001 roku wpłacony zadatek podlegać będzie zwrotowi w kwocie podwójnej – 70.000 złotych (por. k. 4-5). Analiza treści powyższego

postanowienia umownego zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwala przy tym uznać, że strony zgodną wolą, odmiennie od regulacji ustawowych przewidzianych w przepisie art. 394 § 1 k.c., uregulowały przesłanki obowiązku zwrotu podwójnej kwoty zadatku, a mianowicie bez powiązania tego obowiązku z koniecznością uprzedniego odstąpienia od tej umowy przez stronę, która zadatek dała. Zważyć bowiem należy, iż zastrzeżenie w umowie przedwstępnej zadatku na wypadek niedojścia tej umowy do skutku z przyczyn leżących po stronie pozwanej (tj. tak jak miało to miejsce na gruncie niniejszej sprawy - na skutek „wycofania się sprzedających z niniejszej umowy w terminie do dnia 20 grudnia 2001 roku” - por. k. 5), bez powiązania obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości z koniecznością uprzedniego odstąpienia od umowy przez powódkę (kupującą), stanowiło modyfikację postanowień art. 394 § 1 k.c., dostosowującą formułę tego postanowienia umownego do specyfiki umowy stron, w której niedojście do zawarcia umowy w uzgodnionym terminie powodowało wygaśnięcie uprawnienia powódki do żądania jej zawarcia i odpowiadającego temu uprawnieniu obowiązku pozwanych, a więc uniemożliwiało stronom domaganie się zawarcia umowy na drodze sądowej. Tym samym odpadała potrzeba odstępowania od umowy, wymaganie to jest bowiem przewidziane w tym celu, aby stan prawny stosunków między stronami był jednoznaczny. Zadatek pełni rolę swego rodzaju zryczałtowanego odszkodowania, dlatego uprawniony może go dochodzić dopiero wówczas, kiedy nie przysługuje mu już roszczenie o wykonanie umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1937 r., C II 1773/37, OSN 1938/9/412 i orzeczenie tego Sądu z dnia 7 listopada 1950 r., C 480/50, OSN 1952/1/10). Jeżeli więc sposób skonstruowania przez strony umowy wywoływał co do przewidzianego w niej zasadniczego obowiązku - z chwilą upływu wyznaczonego terminu 20 grudnia 2001 r. - skutek analogiczny ze skutkiem odstąpienia od tej umowy, składanie oświadczenia w tej materii było zbędne i nie tylko w wypadku ewentualnej realizacji roszczeń z tytułu zadatku przez powódkę, ale także wówczas, kiedy roszczenie to zamierzaliby zrealizować także pozwani, zatrzymując dany im zadatek. W ten tylko sposób można uznać, że zachowana zostawała przewidziana w art. 394 § 1 k. c. wzajemność oddziaływania zadatku jako środka sankcjonującego nierzetelność w wykonaniu umowy (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2014 roku, II CSK 509/13).

Słusznie przy tym podniósł Sąd pierwszej instancji, iż w świetle okoliczności niniejszej sprawy nie sposób uznać, by powódce przysługiwało w stosunku do pozwanych roszczenie o zwrot podwójnej wysokości zadatku.

Jakkolwiek bowiem bezspornym jest, że powódka w dniu 15 października 2001 roku wpłaciła pozwany kwotę 35.000 złotych tytułem zadatku (co wynika jednoznacznie z treści spornej umowy - por. § 2). Niemniej jednak skarżąca nie zdołała wykazać, że to pozwani wycofali się jako sprzedający z niniejszej umowy w terminie do dnia 20 grudnia 2001 roku i tym samym ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie łączącej strony umowy przedwstępnej i niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, a zgodnie z § 7 łączącej strony umowy przedwstępnej, tylko w tym przypadku była ona uprawniona do domagania się od pozwanych zwrotu danego uprzednio zadatku w podwójnej wysokości. Co prawda powódka starała się w toku postępowania wykazać, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z tego powodu, że pozwani w dniu 20 grudnia 2001 roku nakazali jej opuścić sporną nieruchomość (w czym skarżąca upatrywała zresztą brak woli po stronie pozwanych zawarcia umowy definitywnej sprzedaży nieruchomości), a trudności w uzyskaniu zabezpieczenia kredytu na zakup ww. nieruchomości wynikały z tego, że pozwani zaniechali stosownych działań celem wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości. Niemniej jednak wbrew spoczywającemu na niej w tym przypadku ciężarowi dowodu, powódka nie zdołała tych okoliczności udowodnić (por. art. 6 k.c.). Co więcej, z zaoferowanego przez pozwanych materiału dowodowego wynika, iż wbrew twierdzeniom skarżącej wpis dotyczący przedmiotowej hipoteki został wykreślony już w dniu 29 października 2001 roku (por. zawiadomienie k. 56). Nie sposób również podzielić wywodów skarżącej, iż pozwani nie mieli dostatecznej woli zawarcia z powódką umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, skoro z wiarygodnych zeznań pozwanego w powiązaniu z treścią samej umowy przedwstępnej wynika, że powódka do dnia 20 grudnia 2001 roku zamieszkiwała w spornej nieruchomości nieodpłatnie, zaś termin zawarcia umowy przyrzeczonej był z powódką konsultowany kilkakrotnie i kilkakrotnie był on przekładany celem umożliwienia powódce dopełnienia formalności związanych z zaciągnięciem kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości. Konkluzja o tym, iż pozwani mieli zamiar zbyć sporną nieruchomość jest tym bardziej zasadna, jeśli zważy się, że we wrześniu 2002 roku nieruchomość tą pozwani zbyli na rzecz osoby trzeciej (por. k. 87).

Niezależnie od powyższego, nawet przy założeniu, że powódka na gruncie niniejszej sprawy była uprawniona do żądania zwrotu podwójnej wysokości zadatku, wskazać należy, iż - wbrew twierdzeniom skarżącej - skuteczny okazał się zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem. Stąd stanowisko Sądu Okręgowego również w tym zakresie należało ocenić jako słuszne.

Analizując ten aspekt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności zważyć należy, iż co do zasady roszczenie z tytułu zadatku ulega 10 – letniemu przedawnieniu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 roku, OSN 1974, poz. 194, tak też Z. Radwański, Zobowiązania. Część ogólna, Beck 2006, s. 332).

Jednocześnie nadmienić należy, iż obowiązujący na chwilę zawarcia przez strony ww. umowy przedwstępnej (tj. na dzień 20 października 2001 roku) art. 390 w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 września 2003 roku, przewidywał, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (§ 1), jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 2), przy czym roszczenia powyższe przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta (§ 3).

Zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 281/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 194 oraz z dnia 11 stycznia 2006 r., III CK 357/05, nie publ.), jak i w doktrynie przyjmuje się przy tym, że roczny termin przedawnienia, określony w art. 390 § 3 k.c. w powołanym wyżej brzmieniu, dotyczył jedynie roszczeń wymienionych w paragrafach poprzedzających, a więc roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz roszczenia odszkodowawczego. Wyrażono przekonanie, że zawarte w art. 390 § 3 k.c. odstępstwo od ogólnych terminów przedawnienia powinno być wykładane ściśle, stąd nie ma podstaw do dokonywania wykładni rozszerzającej tego przepisu.

Powyższe prowadzi do wniosku, że na chwilę zawarcia ww. spornej umowy przedwstępnej przez strony niniejszej sprawy do terminu przedawnienia roszczenia o zwrot podwójnego zadatku – pomimo, iż roszczenie to zostało objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej – miały zastosowanie reguły ogólne, zgodnie z którymi termin ten wynosił 10 lat (por. art. 118 k.c.).

Zważyć jednak należy, iż w dniu 25 września 2003 r. weszła w życie zmiana powołanego wyżej przepisu art. 390 k.c., dokonana ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), na podstawie której rozszerzono zakres zastosowania terminu przedawnienia, określonego w art. 390 § 3 k.c. na wszystkie roszczenia, jakie mogą wynikać z umowy przedwstępnej, tj. nie tylko wskazane już wyżej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, ale również roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Dowodzi tego dodanie zdania drugiego w paragrafie pierwszym ww. artykułu o treści: „Strony mogą w umowie odmiennie określić zakres odszkodowania”.

W związku z dokonaną nowelizacją ww. art. 390 k.c. ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku, powstał przy tym problem, jaki termin przedawnienia należy stosować do roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, a niewymienionych wprost w art. 390 § 1 i 2 k.c., które powstały przed wejściem w życie noweli i do tego czasu nie uległy przedawnieniu, z uwagi na fakt, że powołana wyżej ustawa z 14 lutego 2003 r. zmieniająca Kodeks cywilny nie zawiera przepisu przejściowego rozstrzygającego tę kwestię.

Kierując się rozwiązaniami przyjętymi w art. XXXV ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94, dalej: p.w.k.c.), w doktrynie wyrażony został pogląd, zgodnie z którym roszczenia takie przedawniają się w terminie rocznym, którego bieg rozpoczyna się z dniem wejścia w życie zmienionego art. 390 § 3 k.c. (zob. B. Kordasiewicz, w: SPP, t. 2, s. 626; P. Machnikowski, Umowa przedwstępna po nowelizacji kodeksu cywilnego. Wybrane zagadnienia, AUWr PPIA 2004, Nr LX, s. 91). Zaznaczyć przy tym należy, iż stanowisko to jest dominujące wśród przedstawicieli doktryny.

Powyższy pogląd prawny znalazł również potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 21 listopada 2006 roku, sygn. akt III CZP 102/06) Sąd Najwyższy stwierdził bowiem jednoznacznie, iż roszczenie o zwrot podwójnego zadatku wynikające z umowy przedwstępnej zawartej przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), powstałe przed jej wejściem w życie, przedawnia się z upływem roku od dnia wejścia w życie tej ustawy (art. 390 § 3 k.c. w związku z art. XXXV pkt 2 p.w.k.c.).

W uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały z dnia 21 listopada 2006 roku, sygn. akt III CZP 102/06, Sąd Najwyższy stwierdził, iż wobec braku w ustawie z dnia 14 lutego 2003 r. przepisów intertemporalnych, w takiej sytuacji należy sięgnąć do reguł prawa międzyczasowego zawartych w ustawie p.w.k.c., gdyż w doktrynie panuje zgodność co do tego, że w braku regulacji kwestii intertemporalnych w nowej ustawie, trzeba sięgać do analogicznego stosowania przepisów wprowadzających Kodeks cywilny (analogia z ustawy). W razie dokonania zmiany terminów przedawnienia, analogiczne zastosowanie znajdzie art. XXXV p.w.k.c. W sytuacji, gdy nowa ustawa skraca termin przedawnienia, roszczenie ulegnie przedawnieniu w myśl zasady dalszego stosowania ustawy dawnej albo zgodnie z zasadą bezpośredniego stosowania ustawy nowej, w zależności od tego, który z terminów upływa wcześniej. W razie stosowania ustawy nowej bieg terminu przedawnienia liczony jest od początku, od dnia wejścia w życie tej ustawy. Sąd Najwyższy zauważył jednocześnie, że w zakresie określenia terminów przedawnienia zastosowanie znajduje tu zasada bezpośredniego działania ustawy nowej, jednak dla uniknięcia sytuacji, w której z chwilą wejścia w życie nowej ustawy wiele roszczeń uległoby automatycznie przedawnieniu, powyższa zasada została skorygowana w art. XXXV pkt 2 p.w.k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu, jeżeli termin przedawnienia według przepisów Kodeksu cywilnego (w rozpoznawanej sprawie według przepisów obowiązujących po nowelizacji) jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego (przepisu Kodeksu cywilnego w nowym brzmieniu). Jeżeli jednak przedawnienia rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego (przepisu w nowym brzmieniu) nastąpiłoby wcześniej przy uwzględnieniu terminu przedawnienia określonego w ustawie dawnej, przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Sąd Najwyższy w powołanej uchwale zwrócił jednocześnie uwagę, iż przyjęciu powyższego rozwiązania nie sprzeciwia się okoliczność, że stosunek prawny wykreowany umową przedwstępną ma charakter nietrwały, a do takich stosunków powinna znaleźć zastosowanie zasada dalszego działania ustawy dawnej, przedawnienie roszczenia jest bowiem rozłożone w czasie i bardziej zasadne jest stosowanie do niego reguł międzyczasowych właściwych dla zobowiązań trwałych, w tym zasady bezpośredniego działania ustawy nowej. Ponadto decyzję ustawodawcy o skróceniu terminu przedawnienia należy traktować jako wyraz jego przekonania, że krótszy termin przedawnienia jest właściwszy w określonej sytuacji. Przemawia to za zastosowaniem go także w sytuacjach, w których bieg terminu przedawnienia rozpoczął się przed wejściem w życie nowej regulacji. Zasada, że krótszy termin przedawnienia biegnie od chwili wejścia w życie nowego przepisu sprawia, iż bezpieczeństwo prawne wierzyciela nie zostaje zagrożone.

W kontekście powyższego Sąd Najwyższy stwierdził, że stosowanie zasady uregulowanej w art. XXXV p.w.k.c. czyni oczywistym przyjęcie, że termin przedawnienia określony w nowym przepisie rozpoczyna swój bieg od chwili wejścia w życie tego przepisu, a zatem z dniem 25 września 2003 r.

Podzielając w pełni przedstawiony wyżej pogląd prawny i nie znajdując podstaw prawnych i faktycznych do jego podważenia, jako trafne należało uznać stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż roszczenie objęte pozwem z tytułu zwrotu podwójnego zadatku – przy przyjęciu, że było zasadne - na moment wniesienia pozwu (co miało miejsce w dniu 1 grudnia 2011 roku - por. k. 1) było już przedawnione.

Uwzględniając bowiem powyższe wywody prawne, uznać należy, że skoro roszczenie z tytułu zwrotu podwójnego zadatku, wynikające z ww. umowy przedwstępnej, powstało w niniejszej sprawie z końcem grudnia 2001 roku, to w takim przypadku do terminu przedawnienia tego roszczenia nie mają zastosowania reguły ogólne (por. art. 118 k.c.), lecz przepis art. 390 § 3 k.p.c. w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizującą z dnia 14 lutego 2003 roku, przewidujący roczny termin przedawnienia. Na gruncie niniejszej sprawie termin przedawnienia roszczenia o zwrot podwójnego

zadatku rozpoczął zatem w tym przypadku swój bieg z dniem 25 września 2003 roku i upłynął już z dniem 25 września 2004 roku.

Jakkolwiek przy tym skarżąca w uzasadnieniu apelacji próbowała podważyć powyższą ocenę, wskazując, że do roszczeń o zwrot podwójnego zadatku, zastrzeżonego w umowach, które zostały zawarte przed dniem wejścia w życie ww. noweli (tj. przed dniem 25 września 2003 roku), w dalszym ciągu mają zastosowanie ogólne terminy przedawnienia, niemniej jednak zaznaczyć należy, iż pogląd C. Żuławskiej, zawarty w Komentarzu do Kodeksu cywilnego, pod red. G. Bieniek, na który powołuje się skarżąca, należy zaliczyć do odosobnionych wśród przedstawicieli doktryny. Skarżąca w apelacji nie zdołała przy tym skutecznie podważyć trafności przedstawionego wyżej i podzielanego przez Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie poglądu prawnego co do rocznego terminu przedawnienia roszczenia objętego pozvem.

W kontekście powyższego również zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się chybiony.

Jednocześnie podkreślić należy, iż Sąd Apelacyjny podziela w pełni wywody Sądu pierwszej instancji co do braku podstaw do przyjęcia, że pozwani, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia w niniejszej sprawie, nadużyli prawo podmiotowe w rozumieniu art. 5 k.c.

Dodatkowo, niejako na marginesie powyższych rozważań, zasygnalizować również należy, iż zdaniem Sądu Apelacyjnego, nawet przy założeniu, iż z jakichś przyczyn możliwym byłoby uznanie łączącej strony umowy przedwstępnej z dnia 20 października 2001 roku za nieważną, przy jednoczesnym przyjęciu, że powódce w takiej sytuacji - wobec braku ważnej podstawy prawnej - przysługiwałoby roszczenie o zwrot dokonanego przez nią świadczenia wzajemnego, tj. roszczenie o zasądzenie kwoty stanowiącej równowartość zadatku, na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 lutego 2011 roku, II CSK 414/10), to i tak należałoby uznać, że roszczenie to podlegałoby w tym przypadku oddaleniu jako przedawnione.

Należy bowiem mieć na uwadze, że termin przedawnienia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wynosi 10 lat (por. 118 k.c.). Obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia zalicza się przy tym do tzw. zobowiązań bezterminowych, o których mowa w art. 455 k.c., tj. takich, w których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, Nr 7, poz. 93, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 769/00, nie publ.). Do przedawnienia takich roszczeń, w szczególności do określenia początku biegu terminu przedawnienia, ma zastosowanie art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 769/00, OSNC 2001, Nr 11, poz. 166, z dnia 24 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117, i z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 126/10, "Izba Cywilna" 2011, nr 10, s. 41). Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się więc w terminie, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w obiektywnie najwcześniejszym możliwym terminie. W przypadku zobowiązania o zwrot nienależnego świadczenia jest to więc chwila spełnienia tego świadczenia i liczony od niej czas potrzebny dłużnikowi na wykonanie zobowiązania zwrotu (podobnie Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 24 sierpnia 2016 r., I ACa 320/16).

Uwzględniając powyższe, mając na uwadze, że na gruncie niniejszej sprawy zadatek został przez powódkę wpłacony w dniu 15 października 2001 roku - przy założeniu nieważności umowy przedwstępnej i uwzględnieniu czasu potrzebnego dłużnikowi (pozwanym) na wykonanie zobowiązania zwrotu powódce tej kwoty - uzasadniona jest zdaniem Sądu Apelacyjnego konkluzja, że strona powodowa mogłaby żądać zwrotu ww. świadczenia wzajemnego od pozwanych najpóźniej z końcem października 2001 roku. Od tego też momentu należałoby zdaniem Sądu Apelacyjnego liczyć bieg terminu przedawnienia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia o zwrot kwoty stanowiącej równowartość danego zadatku, który to termin upływałby z końcem października 2011 roku. Tymczasem - jak już wyżej wskazano - pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 1 grudnia 2011 roku (por. k. 1).

Reasumując, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zaskarżone orzeczenie Sądu pierwszej instancji jest słuszne i znajduje oparcie w obowiązujących przepisach prawa. Trafności stanowiska zajętego przez Sąd Okręgowy nie zdołały podważyć argumenty przedstawione przez skarżącą w treści wywiedzionej przez nią apelacji. Skarżąca nie

przedstawiła żadnych obiektywnych dowodów mogących uzasadnić jej twierdzenia, sprowadzając tym samym treść swojej apelacji do polemiki z prawidłową oceną prawną okoliczności niniejszej sprawy, dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Mając powyższe na uwadze, skoro zarzuty apelacji okazały się niezasadnione, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od powódki, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz pozwanych kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego adwokatem, ustalonemu w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny orzekł z kolei na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (Dz.U.2015, poz. 615, j.t.) w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia, powiększając wynikającą stąd kwotę o podatek VAT, stosownie do przepisu § 2 ust. 3 tego rozporządzenia.