

Sygn. akt I 1 C 2394/18 upr.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

Sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym

w składzie następującym:

Przewodniczący: (...) P. S. (1)

Protokolant: Michał Kukuła

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa P. S. (2)

przeciwko P. W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda P. S. (2) na rzecz pozwanego P. W. kwotę 3.634 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I 1 C 2394/18 upr.

1.Uzasadnienie

Pozwem z dnia 27 czerwca 2018 r. powód P. S. (2) wniósł o zasądzenie od pozwanego P. W. kwoty 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 18 kwietnia 2016 r. zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży stanowiącą odrębną nieruchomość lokalu nr (...), objętego księgą wieczystą nr (...) położonego w G. przy ul. (...). W jej treści pozwany zobowiązał się zawrzeć umowę przyrzeczoną – umowę sprzedaży do dnia 30 czerwca 2016 r. Z kolei powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu wyżej opisany lokal mieszkalny za kwotę 490.000 zł. Przy zawarciu umowy przedwstępnej pozwany zobowiązał się do uiszczenia do dnia 19 kwietnia 2016 r. zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. w kwocie 40.000 zł. Reszta ceny w kwocie 450.000 zł miała zostać zapłacona przelewem w terminie 7 dni od zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym kwota ta miała pochodzić z kredytu udzielonego pozwanemu na ten cel przez bank. Do dnia 30 czerwca 2016 r. umowa sprzedaży wymienionego lokalu nie została zawarta z przyczyn leżących po stronie pozwanego, albowiem pozwany nie otrzymał kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości. Dnia 29 lipca 2016 r. strony spotkały się w kancelarii notarialnej notariusza P. P., albowiem powód powziął informację, iż dnia 7 lipca 2016 r., a więc już po upływie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, pozwany złożył wniosek o wpis roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży. W ten sposób pozwany bezpodstawnie, samemu nie mogąc nabyć nieruchomości, ograniczył powodowi możliwość rozporządzania lokalem, narażając go tym samym na szkodę i wywierając na nim presję do zwrócenia połowy otrzymanego zadatku. W oświadczeniu z

dnia 29 lipca 2016 r. powód odstąpił od umowy przedwstępnej z dnia 18 kwietnia 2016 r. z przyczyn leżących po stronie pozwanego oraz zobowiązał się do zwrotu połowy zadatku pozwanemu. Zwrot połowy zadatku przez powoda nastąpił wbrew wyraźnemu postanowieniu umowy przedwstępnej z dnia 18 kwietnia 2016 r., jak też w sytuacji dla powoda bez wyjścia, wywołanej przez zachowanie pozwanego w postaci żądania wpisu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w księdze wieczystej nieruchomości należącej do pozwanego. Zatem biorąc pod uwagę okoliczności, postanowienie zawarte w oświadczeniu z dnia 29 lipca 2016 r. dotyczące zwrotu połowy zadatku pozwanemu jest postanowieniem bezwzględnie nieważnym zgodnie z art. 58 k.c., albowiem jest sprzeczne z ustawą. Należy więc w jego miejsce zastosować pierwotne założenia umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2016 r., tj. art. 394 k.c., czyli pozostawić powodowi całość zadatku, w związku z niewykonaniem umowy z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego. Zatem połowa zadatku, czyli kwota 20.000 zł, którą powód zwrócił pozwanemu, powinna zostać zasądzona na jego rzecz. W ocenie powoda postanowienie zawarte w oświadczeniu z dnia 29 lipca 2016 r. dotyczące zrzeczenia się przez strony wzajemnych roszczeń wynikających z tytułu nie zawarcia umowy przyrzeczonej, podobnie jak postanowienie o zwrocie połowy zadatku, są bezwzględnie nieważne, jak również sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i mają na celu obejście ustawy. Nadto powyższe postanowienia umowne są sprzeczne z istotą zadatku, który ma na celu chronić interes stron w przypadku niewykonania umowy.

(pozew, k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że z treści pozwu i załączników wynika, iż powód nie kwestionuje faktu zrzeczenia się wzajemnych roszczeń pomiędzy stronami wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, które oświadczenie zawarte zostało w § 3 aktu notarialnego z dnia 29 lipca 2016 r. Wskazane wyżej zrzeczenie się roszczeń przez powoda kwalifikować należy jako zwolnienie pozwanego z długu w oparciu o treść art. 508 k.c., przy czym takie wzajemne oświadczenia uznać można za formę ugody pozasądowej. Powyższe nakazuje ocenę tej czynności w świetle art. 917 k.c. zgodnie z którym przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego. Nie może budzić wątpliwości, iż przedmiotowa ugoda polegała na uchyleniu sporów powstałych między stronami. Jednocześnie skoro ugoda ta jest umową i została zawarta również przez pozwanego, nie ulega wątpliwości iż przyjął on zwolnienie długu zgodnie z treścią art. 508 k.c. Zgodnie zaś z tym przepisem zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje. Jednocześnie nie sposób uznać za właściwe stanowiska powoda, jakoby postanowienie zawarte w oświadczeniu z dnia 29 lipca 2016 r. dotyczące zwrotu połowy zadatku pozwanemu było postanowieniem bezwzględnie nieważnym ze względu na jego sprzeczność z ustawą. Nic nie stoi na przeszkodzie odmiennemu uregulowaniu postanowień w zakresie zadatku niż w sposób wskazany w art. 394 k.c., bowiem przepis ten nie jest bezwzględnie obowiązujący, strony mogą go zaś dobrowolnie kształtować. Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, iż zwrot zadatku nastąpił jedynie w połowie, nie można więc uznać, by doszło do naruszenia interesów powoda. Powód dobrowolnie złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, czego mógł dokonać jeszcze przed powzięciem wiadomości o nieudzieleniu pozwanemu kredytu. Nieuzyskanie kredytu przez pozwanego nie determinuje jednoznacznie konieczności odstąpienia od umowy, chociaż taka możliwość powstaje. Pozwany składając wniosek o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej mógł ubiegać się o kolejną pożyczkę w innej instytucji kredytowej lub próbować w inny sposób pozyskać środki finansowe na zakup mieszkania, bowiem pomiędzy stronami wciąż istniał obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Mając powyższe na uwadze pozew wniesiony przez powoda uznać należy, w ocenie pozwanej, za bezzasadny.

(odpowiedź na pozew, k. 37-38)

W piśmie procesowym z dnia 13 lutego 2019 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko wskazując dodatkowo, że na skutek braku finalizacji umowy z pozwanym poniósł koszty w postaci utraty zadatku w kwocie 10.000 zł na zakup innej nieruchomości oraz koszt wynagrodzenia pośrednika nieruchomości w kwocie 14.000 zł. Jednocześnie

pozwany składając wniosek o wpis do księgi wieczystej działał ze świadomością, że nie będzie miał możliwości zawarcia umowy sprzedaży. Z kolei podczas spotkania w dniu 29 lipca 2016 r. rzeczywistą wolą powoda była odstąpienie od umowy sprzedaży i zachowanie zadatku w całości. Zachowanie pozwanego stworzyło jednak sytuację, w której pozwany nie mając środków na zakup lokalu, mimo upływu kolejnego miesiąca od daty zawarcia umowy przyrzeczonej doprowadził powoda do sytuacji, w której nie mógł on rozporządzać własnym lokalem. Tym samym powód składając oświadczenie o zwrocie połowy zadatku działał w sytuacji niedozwolonego nacisku ze strony pozwanej i nie miał możliwości złożenia oświadczenia zgodnego ze swoją rzeczywistą wolą. W ocenie powoda brak też jest podstaw do kwalifikowania oświadczenia z dnia 29 lipca 2016 r. w kategoriach zwolnienia z długu. Nie doszło też do modyfikacji postanowień umownych w przedmiocie zadatku, skoro stosunek zobowiązaniowy wynikający z umowy przedwstępnej zakończył się na skutek odstąpienia od umowy przez powoda. W konsekwencji strony utraciły możliwość modyfikacji postanowień związanych z umową zadatku albowiem umowa ta wskutek oświadczenia powoda została rozwiązana. Nawet zaś jeżeli przyjąć, że strony umowy były uprawnione do zmiany jej treści, to oświadczenie, że powód jest uprawniony do zatrzymania tylko części zadatku stanowi przekroczenie zasady swobody umów i jest sprzeczne z postanowieniami umowy przedwstępnej, do której przestrzegania strony się uprzednio zobowiązały, jak i z samą istotą zadatku.

(pismo procesowe, k. 44-55)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 kwietnia 2016 r. P. S. (2) (powód) zawarł z P. W. (pozwany) przed notariuszem P. P. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. W § 2 umowy strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 30 czerwca 2016 r. umowę sprzedaży, na mocy której powód sprzeda pozwanemu wymieniony lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 490.000 zł. W myśl § 3 część ceny w kwocie 40.000 zł pozwany zobowiązał się zapłacić jako zadatek na konto sprzedającego w terminie do dnia 19 kwietnia 2016 r. Reszta ceny zapłacona miała zostać w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym kwota ta pochodzić miała z kredytu udzielonego kupującemu na ten cel.

(**dowód:** umowa przedwstępna, k. 9-12)

P. W. złożył wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego, jednak bank odmówił udzielenia tego kredytu ze względu na brak zdolności kredytowej pozwanego. W połowie maja 2016 r. pozwany poinformował powoda, że nie otrzymał kredytu, lecz wskazał, że dalej jest zainteresowany zakupem nieruchomości i że będzie czynił starania, aby znaleźć źródło jego finansowania. W tym celu pozwany uzyskał dodatkowe zatrudnienie. Ostatecznie tego zatrudnienia nie podjął z tego względu, że otrzymał informację od powoda, iż ten oczekuje na zawarcie umowy zgodnie z pierwotnymi ustaleniami, tj. do dnia 30 czerwca 2016 r. Przyczyną odmowy sprzedaży nieruchomości przez powoda był fakt, że posiadał on innego kupca chętnego do niezwłocznego nabycia nieruchomości.

(**dowody:** zeznania pozwanego P. W., k. 63-63v. w zw. z k. 69-69v., zeznania świadka A. S., k. 68-68v., zeznania powoda P. S. (2), k. 69v.-70)

Po upływie terminu zawarcia umowy sprzedaży wyznaczonego umową przedwstępną P. S. (2) nie złożył pozwanemu oświadczenia o odstąpieniu od zawartej umowy, będąc przekonany, że upływ termin zawarcia umowy powoduje automatyczne zakończenie stosunku prawnego łączącego strony i upoważnia go do zatrzymania wpłaconego zadatku w całości.

(**dowody:** - zeznania świadka A. S., k. 68-68v.; - zeznania powoda P. S. (2), k. 63 w zw. z k. 69v.)

W dniu 7 lipca 2016 r. P. W. złożył wniosek o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej wynikającej z umowy z dnia 18 kwietnia 2016 r. sporządzonej przez notariusza P. P.. Na skutek złożonego wniosku w dziale III księgi wieczystej nieruchomości przy ul. (...) wpisano wzmiankę o nr Dz.Kw./ (...) z opisem „wpis roszczenia o przeniesienie własności”.

(**dowód:** odpis księgi wieczystej, k. 13-14)

Pozwany nie informował powoda o złożeniu wniosku o wpis roszczenia do księgi wieczystej. Powód po zauważeniu wzmianki w księdze wieczystej wraz ze swoją żoną A. S. uzyskali w wydziale ksiąg wieczystych informację, że nie mają prawa samodzielnie wykreślić z ksiąg wieczystych wpisanej wzmianki. Pojawienie się wzmianki w księdze wieczystej spowodowało, że osoba zainteresowana zakupem nieruchomości odmówiła dokonania zakupu do czasu wykreślenia wzmianki.

(**dowód:** przesłuchanie świadka A. S., k. 68-69)

W dniu 29 lipca 2016 r. strony ponownie spotkały się przed notariuszem P. P.. Strony podpisały akt notarialny, w którym oświadczyły, że nie są w stanie zawrzeć umowy sprzedaży przyrzeczonej w wykonaniu wcześniej zawartej umowy przedwstępnej z dnia 18 kwietnia 2016 r. z przyczyn leżących po stronie kupującego w związku z czym P. S. (2) odstępuje od powyższej umowy przedwstępnej, na co P. W. wyraża zgodę. Nadto strony oświadczyły, że P. S. (2) jest uprawniony do zatrzymania części zadatku w kwocie 20.000 zł, jak również, że P. S. (2) zobowiązuje się zwrócić pozostałą część zadatku w kwocie 20.000 zł w terminie do dnia 1 sierpnia 2016 r. W § 3 aktu notarialnego strony zgodnie oświadczyły, że nie będą wnosić względem siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej. W § 6 aktu notarialnego P. W. upoważnił notariusza do złożenia wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wykreślenia z księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

(**dowód:** akt notarialny z dnia 29 lipca 2016 r., k. 15-17)

W czasie pobytu u notariusza strony negocjowały treść zawartego porozumienia w zakresie objętym § 3 dotyczącym zrzeczenia się roszczeń. Osoba notariusza została polecona przez pośrednika nieruchomości zajmującego się transakcją. Treść porozumienia została zaproponowana przez P. W.. P. S. (2) dowiedział się o tym, że pozwany oczekuje kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu połowy zadatku na pół godziny przed spotkaniem od przedstawiciela pośrednika nieruchomości. Przelew wskazanej kwoty został dokonany przez powoda od razu po podpisaniu aktu notarialnego.

(**dowód:** przesłuchanie powoda P. S. (2), k. 63-63v. w zw. z k. 69, k. 69-69v., przesłuchanie pozwanego P. W., k. 64v.-65 w zw. z k. 69)

P. S. (2) w związku z niedojściem do skutku umowy sprzedaży między stronami poniósł koszty w postaci wynagrodzenia prowizyjnego pośrednika nieruchomości w kwocie 14.000 zł, zadatku w kwocie 10.000 zł w transakcji, która miała być finansowana z kwoty uzyskanej ze sprzedaży oraz 2.000 zł tytułem kosztów notarialnych.

(**dowód:** przesłuchanie powoda P. S. (2), k. 70)

Sąd zważył co następuje:

Stan faktyczny sprawy był w zasadzie bezsporny. Strony pozostawały zgodnie co do przebiegu wydarzeń, różniły się natomiast w ocenie prawnej poszczególnych elementów zaistniałego stanu faktycznego. Z tego też względu przeprowadzone w sprawie dowody z dokumentów, z przesłuchania świadka A. S. oraz z przesłuchania stron postępowania nie budziły wątpliwości Sądu i należało uznać je za w pełni wiarygodne.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka notariusza P. P. biorącego udział w sporządzaniu aktu notarialnych zawartych między stronami. Przedmiotem dowodu są fakty sporne, mające dla sprawy istotne znaczenie. Stanowiska procesowe powoda sprowadzało się do kwestionowania prawnej skuteczności oświadczenia woli złożonego w dniu 29 lipca 2016 r. Powód powoływał się przy tym na to, że oświadczenie złożone zostało w sytuacji przymusu spowodowanego złożeniem wniosku o wpis roszczenia do księgi wieczystej. Wobec powyższego uznać należało, że spór w niniejszej sprawie miał charakter stricte prawny, wobec czego dowód z przesłuchania świadka na okoliczności wskazane w piśmie procesowym z dnia 16 stycznia 2019 r. uznać należało za nieistotny dla rozstrzygnięcia.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Istota sporu sprowadzała się do oceny skuteczności oświadczeń woli złożonych przez strony w akcie notarialnym z dnia 29 lipca 2016 r., w szczególności oświadczeń dotyczących zwrotu pozwanemu połowy kwoty zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej z dnia 18 kwietnia 2016 r. oraz oświadczeń związanych ze zrzeczeniem się roszczeń między stronami z tytułu powyższej umowy przedwstępnej. Strona powodowa argumentowała, że oświadczenia te nie wywołują skutków prawnych ze względu na ich sprzeczność z treścią umowy przedwstępnej i istotą zadatku, a także ze względu na ich złożenie w okolicznościach faktycznych wskazujących na naruszenie zasad współzycia społecznego i obejście przepisów prawa.

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy pozwalał na ustalenie, że oświadczenia strony powodowej zawarte w akcie notarialnym z dnia 29 lipca 2016 r. dotyczące zwrotu pozwanemu połowy zadatku oraz zrzeczenia się roszczeń z tytułu umowy przedwstępnej z dnia 18 kwietnia 2016 r. były w pełni skuteczne i przesądzały o niezasadności roszczenia dochodzonego w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zadatek wymaga konsensu stron i znajduje zastosowanie we wszelkich umowach obligacyjnych. Umożliwia kontrahentom tak ukształtować stosunek prawny, aby dłużnik był bardziej motywowany do wykonania świadczenia aniżeli w sytuacji, gdyby zadatku nie zastrzeżono. Chociaż zadatek ułatwia uprawnionemu odstąpienie od umowy, a tym samym osłabia więź obligacyjną, to jednocześnie stwarza sytuację dogodniejszą dla ochrony interesów tego podmiotu, w ten sposób wzmacniając jego sytuację prawną. Znaczenie zadatku polega więc na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy (por. W. Czachórski, *Zobowiązania*, 1974, s. 138; Z. Radwański (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 462).

Nie może ulegać wątpliwości, że w powołanym przepisie ustawodawca określił względnie wiążącą normę interpretacyjną, która znajduje zastosowanie wyłącznie w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju. W konsekwencji przepis ten ma dyspozytywny charakter, zaś strony w granicach swobody umów mają możliwość samodzielnego określenia konsekwencji wręczenia zadatku. Zastosowanie znajduje tutaj art. 353¹ k.c., zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Na podstawie art. 394 § 1 k.c., w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Oznacza to, że na podstawie powołanego przepisu stronie przysługuje jedynie uprawnienie do jednostronnego odstąpienia od umowy. Strona nie musi jednak korzystać z przysługującego jej prawa do odstąpienia od umowy i zachowania zadatku, lecz może obstawać przy umowie, domagając się jej wykonania według reguł ogólnych. Wówczas strona przeciwna, ponosząca odpowiedzialność za niewykonanie umowy w terminie, nie ma prawa do zwolnienia się od zobowiązania przez rezygnację z przedmiotów danych tytułem zadatku.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że strony w umowie z dnia 18 kwietnia 2016 r. określiły skutki wręczenia zadatku zgodnie z zasadami sformułowanymi w art. 394 § 1 k.c. Bezsporne jest, że z winy pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie do dnia 30 czerwca 2016 r. Niewątpliwie bowiem brak uzyskania środków pieniężnych na sfinansowanie zakupu nieruchomości stanowi o wyłącznym zawinieniu strony pozwanej. Jednocześnie jednak, mimo upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, strona powodowa nie skorzystała z prawa do odstąpienia od umowy i zachowania zadatku, co skutkowało tym, że strony dalej były związane treścią umowy przedwstępnej i miały obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. W tych okolicznościach złożenie przez pozwanego wniosku o wpis roszczenia do księgi wieczystej nie może zostać potraktowane jako nadużycie prawa, czy też za działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, skoro na dzień złożenia wniosku takie roszczenie rzeczywiście pozwanemu przysługiwało. Jednocześnie

wyraźnie należy podkreślić, że pojawienie się wzmianki o złożeniu wniosku o wpis roszczenia w księdze wieczystej w żaden sposób w świetle prawa nie ograniczało powodowi prawa do rozporządzania nieruchomością. Oczywistym jest, że przyszyły kontrahent mógł żywić obawy związane z nabyciem nieruchomości z tego typu wzmianką. Niemniej jednak, skoro w razie odstąpienia od umowy dokonanie wpisu roszczenia byłoby w oczywisty sposób niezasadne, to rzeczą powoda było przekonanie kontrahenta, że wpis wzmianki w księdze wieczystej nie niesie za sobą dla niego żadnego ryzyka (możliwe było np. odroczenie części płatności za nieruchomość do czasu prawomocnego oddalenia wniosku o wpis roszczenia).

W powyższym kontekście, zdaniem Sądu, brak jest podstaw do kwestionowania skuteczności oświadczeń stron zawartych w akcie notarialnym z dnia 29 lipca 2016 r. Oświadczenie o zwrocie połowy zadatku pozwanemu stanowiło w istocie umowną modyfikację skutków niedotrzymania warunków umowy przedwstępnej przez pozwanego. Oświadczenie to nie może zostać uznane za sprzeczne z istotą zadatku. Istota ta nie została naruszona, skoro powód zachował drugą połowę kwoty uiszczonej tym tytułem. Także okoliczności złożenia oświadczenia woli nie pozostawiają wątpliwości co do jego prawnej skuteczności. Bezspornie jedynym czynnikiem, który motywował powoda do zwrotu połowy zadatku był fakt wpisania wzmianki w księdze wieczystej. Z okoliczności sprawy wynika, że powód był w pełni świadomy znaczenia i skutków składanego oświadczenia, chociażby z tego powodu, że były prowadzone negocjacje związane z treścią aktu notarialnego. Nie posiadał on natomiast wiedzy co do znaczenia i skutków wpisania wzmianki w księdze wieczystej oraz co do tego, że dla odstąpienia od umowy przedwstępnej konieczne i wystarczające jest jednostronne oświadczenie woli złożone drugiej stronie. Te okoliczności jednak nie mogą rzutować na skuteczność oświadczeń powoda złożonych w dniu 29 lipca 2016 r. Niedopuszczalna jest bowiem sytuacja, aby brak znajomości przepisów prawa przez powoda skutkujący złożeniem niekorzystnego dla niego oświadczenia obciążać miał pozwanego.

Na skutek złożonych oświadczeń woli przekształceniu uległa więc treść stosunku prawnego łączącego strony w oparciu o umowę przedwstępną z dnia 18 kwietnia 2016 r. Przekształcenie to wyrażało się tym, że niedojście do skutku umowy przyrzeczonej umożliwiło powodowi odstąpienie od umowy i zachowanie połowy kwoty zadatku, co też powód uczynił. Nie sposób przy tym mówić o zwolnieniu z długu pozwanego, skoro w istocie pozwany nie był dłużnikiem powoda (w czasie składania oświadczeń nie istniała żadna wierzytelność, której powód mógłby się domagać). Powód posiadał jednostronne uprawnienie do odstąpienia od umowy i zachowania całości zadatku, które na skutek kolejnej umowy zostało zmodyfikowane w granicach dopuszczalnych przez swobodę umów. Jednocześnie strony zrzekły się wszelkich roszczeń związanych z zawartą umową przedwstępną.

Konkludując, brak było jakichkolwiek podstaw do uznania, by powodowi przysługiwało wobec pozwanego roszczenie o zwrot kwoty 20.000 zł przekazanej w dniu 29 lipca 2016 r. tytułem zwrotu połowy zadatku. Po pierwsze, zwrot ten dokonany został dobrowolnie przez powoda i brak było podstaw do kwestionowania jego skuteczności. Po drugie zaś strony wyraźnie zrzekły się wszelkich roszczeń z tytułu zawartej umowy przedwstępnej, co skutkowało przyjęciem, że w sprawie mamy do czynienia z powagą rzeczy ugodzonej (res transacta), prowadzącej do oddalenia powództwa. Wobec tego Sąd oddalił powództwo w pkt 1 wyroku na podstawie art. 353¹ k.c. w zw. z art. 917 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą postępowanie. Na zasądzone koszty składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 3.600 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota 34 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa głównego i pełnomocnictwa substytucyjnego.