

Sygn. akt III C 758/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2020 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: sędzia Błażej Domagała

Protokolant: Sylwia Wojda

po rozpoznaniu 26 lutego 2020 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. S., M. S.

przeciwko R. J. (1)

o zapłatę

1. oddała powództwo o zapłatę kwoty 105.178,08 (sto pięć tysięcy sto siedemdziesiąt osiem 8/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty;
2. w pozostałym zakresie umarza postępowanie;
3. zasądza od R. J. (1) na rzecz A. S. i M. S. kwotę 5.000 (pięć tysięcy) złotych, tytułem zwrotu połowy opłaty od pozwu, w pozostałym zakresie koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosząc.

III C 758/19

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 maja 2019 r. powodowie A. S. i M. S. wniesli o zasądzenie od R. J. (1) kwoty 200.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jako zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Pismem z 25 lutego 2020 r. powodowie ograniczyli powództwo, żądając od R. J. (1) kwoty 105.178,08 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12.02.2020 r. do dnia zapłaty. Pozwany wyraził zgodę na częściowe cofnięcie pozwu, wnosząc o jego oddalenie w pozostałym zakresie.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

Powodowie i pozwany zawarli 5 kwietnia 2018 r. umowę przedwstępną (w formie aktu notarialnego) sprzedaży własności nieruchomości o pow. ok. 740 m<sup>(2)</sup>, stanowiącej część działki ew. nr (...) o pow. 0,0949 ha, położonej w W. (R.). Dla nieruchomości tej nie była prowadzona księga wieczysta, lecz założony zbiór dokumentów (...). Sprzedawana nieruchomość miała powstać w wyniku podziału działki (...), za cenę 294.000 zł. Ponadto sprzedaż miał być objęty również udział o wielkości 1/8 we współwłasności nieruchomości stanowiącej dz. ew. (...) o pow. 410 m<sup>(2)</sup> w W., KW (...), za cenę 1.000 zł. Strony jednocześnie ustaliły, że umowa przyrzeczona ma zostać zawarta do dnia 31.10.2018 r.

W celu sprzedaży nieruchomości, pozwany zobowiązał się do złożenia we właściwym sądzie wniosku o założenie księgi wieczystej dla dz. (...) oraz uregulowanie stanu prawnego działki (...) do dnia podpisania przyrzeczonej umowy. Ponadto R. J. (1) zobowiązany był do przedłożenia przy jej zawieraniu odpisu zwykłego księgi wieczystej prowadzonej

dla dz.(...), odpisu zwykłego KW drugiej z działek, mapy z geodezyjnym podziałem dz. (...) przeznaczonej do dokonania wpisów w księdze wieczystej, ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział tej nieruchomości, aktualnego wypisu z rejestru gruntów dla działki powstałej z podziału dz. ew. (...) oraz aktualnego wypisu działki (...).

Powodowie zobowiązali się zakupić nieruchomość opisaną w umowie przedwstępnej, a także zapłacić na rzecz pozwanego zadek w kwocie 100.000 zł do dnia 06.04.2018 r. Strony zastrzegły w umowie, że zadek jest wręczany ze skutkiem i na zasadach wynikających z art. 394 k.c. Miał on być zaliczony na poczet ceny. W umowie ponadto wprost wskazano, że zadek ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga będzie mogła bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, będzie mogła żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie zgodnego rozwiązania umowy zadek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpadał. To samo dotyczyć miało wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpić miało wskutek okoliczności, za które każda ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Powodowie zapłacili pozwanemu zadek w umówionej wysokości i terminie.

Umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie określonym w umowie przedwstępnej.

Pismem z 12 lutego 2019 r. powodowie złożyli pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwali go do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

Obie strony umowy przedwstępnej były zainteresowane dojściem umowy przyrzeczonej do skutku. Sprzedający i kupujący byli świadomi, że sprzedawana nieruchomość wymaga założenia księgi wieczystej oraz dokonania podziału, w celu wydzielenia działki, która miała być przedmiotem umowy. Początkowo umawiali się na zaliczkę w kwocie 10.000 zł, powodowie chcieli jednak, aby przekazana kwota miała charakter zadatku. Pozwany chciał być pewien, że po przeprowadzonym podziale nabywcy kupią wydzieloną działkę. Zależało mu na pieniądzu, bowiem w związku z opieką nad żoną i jej śmiercią miał problemy finansowe. Powodom natomiast zależało na kupnie nieruchomości, byli zdecydowanie na sfinalizowanie transakcji i dążyli do tego, aby umowa przedwstępna była zawarta w formie aktu notarialnego. Pozwany zapewniał, że w trzy miesiące powinien załatwić wszystkie formalności. Był przekonany, że nie będzie problemów z wydzieleniem sprzedawanej działki, gdyż za jego nieruchomością znajdowały się działki jego siostry, gdzie przy podobnej zabudowie wydzielono drogę. Podczas podpisania umowy przedwstępnej notariusz zaproponowała, aby ze względów bezpieczeństwa termin zawarcia umowy przyrzeczonej określić na miesiąc później niż wskazywał R. J. (1), co też znalazło wyraz we wspólnych uzgodnieniach. Ostatecznie strony ustaliły ponadto, że powodowie przekażą pozwanemu 100.000 zł tytułem zadatku.

Pozwany podjął działania w celu spełnienia warunków określonych w umowie przedwstępnej. Po podpisaniu aktu notarialnego złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości. Zawiadomienie o pozytywnym załatwieniu jego wniosku otrzymał w drugiej połowie czerwca 2018 r. Wcześniej skontaktował się z geodetą G. C., który miał sporządzić plan podziału nieruchomości oraz mapę, która zostałaby zarejestrowana w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym i stanowiła podstawę do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Geodeta uzależniał sporządzenie ostatecznej mapy od wcześniejszego założenia dla nieruchomości księgi wieczystej. Przystąpił do prac po tym, jak pozwany uzyskał stosowe wpisy. Sporządzenie mapy zajęło mu ok. 3-4 miesiące, wykonał ją z datą 18.07.2018 r., zaś wpis do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nastąpił dnia 29.08.2018 r.

25 września 2018 r. pozwany złożył wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Dołączył do niego niezbędną i wymaganą dokumentację, którą uzyskał po sporządzeniu mapy, m.in. wypis z rejestru gruntów, czy kartoteka budynków. Dnia 16.10.2018 r. R. J. (1) złożył pismo ponaglące do Urzędu, wobec braku decyzji. 29 października 2018 r. Urząd (...) W. wezwał pozwanego do wskazania w terminie 30 dni sposobu zapewnienia dostępu wydzielonych działek do drogi publicznej, zgodnego z obowiązującymi przepisami. Zastrzeżenia dotyczyły szerokości projektowanej drogi, która wynosiła mniej niż 5 metrów (zaplanowano 4 metry).

Pozwany podjął działania w celu spełnienia wymagań przedstawionych przez urząd. M.in. podjął rozmowy z sąsiadem S. G., w celu odsprzedania przez niego części jego nieruchomości, ew. ustanowienia służebności, na co ten się nie zgodził. R. J. (1) w takich okolicznościach podjął decyzję, że wyburzy część zajmowanego przez siebie budynku, co pozwolić miało na poszerzenie drogi. Po skonsultowaniu tego z geodetą i sporządzeniu nowego szkicu podziału, udał się do Urzędu, gdzie wstępnie wskazano na poprawność takiego rozwiązania. To był okres zimowy, konieczne było wyburzenie części domu, w której znajdowała się kuchnia i przeniesienie jej w inne miejsce, co wiązało się z przerobieniem instalacji. Pozwany podjął działania remontowe, co zakończyło się w lutym. W styczniu geodeta sporządził nową mapę z projektem podziału, która została zaewidencjonowana dnia 19.03.2019 r. 21 marca 2019 r. R. J. (1) złożył nową mapę w ramach postępowania administracyjnego, zaś 08.04.2019 r. wyjaśnienia i aktualny wypis z ewidencji gruntów i kartotekę budynków. 14 maja 2019 r. została wydana decyzja zatwierdzając podział nieruchomości.

Powodowie po zawarciu umowy przedwstępnej podjęli działania w celu rozpoczęcia budowy domu niezwłocznie po nabyciu nieruchomości w umówionym terminie, m.in. dotyczące warunków zabudowy czy przyłączy. Umówili się z firmą budowlaną na zrobienie fundamentów na jesień 2018 r. Pozwany informował ich o problemach z drogą. Pod koniec października, na początku listopada R. J. mówił powodom, że był u naczelnika urzędu, wskazywał, że w listopadzie, grudniu będzie możliwe sfinalizowanie umowy. Następnie pozwany informował kontrahentów o konieczności przeprowadzenia rozbiórki części budynku. Wg powodów podejmował działania zbyt opieszale. Na początku 2019 r. nabywcy ostatecznie stracili zainteresowanie zakupem nieruchomości, kierując się koniecznością znalezienia wykonawcy, dostępnymi terminami wszczęcia prac i wzrostem cen materiałów. W związku z tym 12 lutego 2019 r. złożyli pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

R. J. (1) ostatecznie sprzedał nieruchomość w lutym 2020 r. za 440.000 zł. W związku z tym 12 lutego 2020 r. zapłacił powodom kwotę 105.523,29 zł jako zwrot zadatku wraz z odsetkami.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tj. wszelkich dokumentów złożonych przez strony wraz z pismami procesowymi (przy pozwie – k. 8-57, za odpowiedzią na pozew – k. 70-96, za pismem powodów z 09.08.2019 r. – k. 106-14624.02.2020 r. – k. 166) oraz zeznań świadków i stron – posiedzenie w dniu 26.02.2020 r. (k. 173-175). Wszystkie dowody były wiarygodne, wzajemnie się uzupełniały. Drobne różnice z zeznaniami świadków i stron co do dat wynikały z ułomności ludzkiej pamięci.

Wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Powództwo częściowo podlegało oddaleniu, zaś postępowanie w części należało umorzyć. Zastosowanie w sprawie miał art. 394 k.c.

Kwestiami spornymi, a jednocześnie mającymi kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy było ustalenie, czy niewykonanie przez pozwanego umowy było wynikiem okoliczności, za które ponosił on odpowiedzialność, czy też nie. Strony zgodnie bowiem postanowiły, że kwota przekazana przy zawarciu umowy przedwstępnej miała mieć charakter zadatku. Odwołały się w tym zakresie do przepisów kodeksu cywilnego, dodatkowo przytaczając w treści umowy zapis art. 394 k.c. W związku z tym nie budziło wątpliwości, że podstawą dla możliwości żądania przez powodów zapłaty zadatku w podwójnej wysokości było odstąpienie przez nich od umowy, co musiało być wynikiem zawinienia przez powoda jej niewykonania.

Przywołać należy w tym miejscu treść znajdującego zastosowanie przepisu. Art. 394 § 1 k.c. stanowi, że 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 wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Natomiast w myśl art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Regulacja zadatku i skutków jego przekazania zawarta w ww. przepisie ma charakter dyspozytywny, znajduje więc zastosowanie wtedy, gdy strony w umowie nie postanowią inaczej i brak jest między stronami umowy określonych zwyczajów, związanych z przekazaniem zadatku przy zawarciu umowy. Strony w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości nie zawarły innych postanowień szczególnych, np. prawa odstępnego. Postanowienia tej umowy dotyczące zadatku miały więc charakter ogólny. W związku z tym nie mogło budzić wątpliwości, że działanie zadatku ulegało zniweczeniu, jeśli niewykonanie umowy było następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie odpowiada. W takim przypadku strona umowy nie może zatrzymać zadatku, a gdy go otrzymała powinna go zwrócić; odpada jednocześnie obowiązek zapłaty jego podwójnej wysokości (wyrok SN z 23 lutego 2001 r., II CKN 314/99, wyrok SN z 7 kwietnia 2004 r. IV CK 212/03, wyrok SN z 6 lutego 2013 r., V CSK 162/12).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06 stwierdził, że zawarte w art. 394 k.c. określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może być następstwem "uchylenia się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez które należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego. Zarówno w art. 390 § 1 k.c. jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. Strona, która uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej nie może dochodzić jej zawarcia, niezależnie od tego, kiedy druga strona odstąpiła od umowy.

Powołane wyżej sformułowanie "uchyla się" wskazuje na to, że zobowiązany ma dopuścić się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej lub przynajmniej godzić się z takim skutkiem. Chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01 wskazał, że tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia, nie można zarzucać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Mając powyższe na uwadze, należało dokonać oceny zachowania pozwanego, tj. czy stanowiło ono zawinione działanie zmierzające do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Opisane w ustaleniach faktycznych zachowania pozwanego nie wskazywały na to. R. J. (1) dopuścił się opóźnienia w spełnieniu obowiązków, które przyjął na siebie w umowie przedwstępnej, jednak w ocenie Sądu nie miało to charakteru świadomych działań lub zaniechań, mających na celu bezpodstawne uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Wprost przeciwnie, wszelkie jego czynności miały jeden cel, tj. doprowadzenie do wykonania podstawowego obowiązku, a więc wydzielenia geodezyjnie działki. W żaden sposób nie wykazano w niniejszej sprawie, że dążył on do tego, aby umowa sprzedaży nie doszła do skutku. Podejmował on działania w tym celu, żeby jej zawarcie mogło być możliwe.

Strona powodowa w celu wykazania zawinienia pozwanego dość szczegółowo analizowała jego postępowanie, wskazując, że np. podjęcie pewnych czynności było możliwe tydzień wcześniej, itd. W ocenie Sądu nie było to prawidłowe rozumowanie. Staranność oczekiwaną od R. J. (1) należało oceniać jako zwykłą, przeciętną, wymaganą od każdego dłużnika. Nie jest on osobą zajmującą się zawodowo sprzedażą nieruchomości, nie ma doświadczenia w pracach geodezyjnych, czy procedurach związanych z dokonywaniem podziału nieruchomości. Przy podejmowaniu poszczególnych czynności opierał się on na swoim doświadczeniu, a więc przykładzie siostry, która uzyskała podział działki z drogą o szerokości takiej, jak pierwotnie planował geodeta na jego nieruchomości. Dokonując czynności związanych ze sporządzeniem mapy, zatwierdzeniem podziału pozwany bazował na informacjach przekazanych mu przez osobę w tym kierunku zawodowo wykształconą. Podejmując się zmiany planu podziału kierował się również ustaleniami z naczelnikiem urzędu.

Z tej perspektywy należało uwzględnić, że R. J. (1) złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości niezwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej. W tym czasie zlecił również prace geodezyjne, jednak stosownie do twierdzeń geodety, ten mógł mapę sporządzić dopiero po założeniu księgi. Mapa z planem podziału została wykonana miesiąc później i ponad miesiąc po jej sporządzeniu przyjęta do ewidencji. Następnie konieczne było uzyskanie aktualnych wypisów z ewidencji gruntów, czy kartoteki budynków. Po ich uzyskaniu, w niecały miesiąc

po zaewidencjonowaniu mapy, pozwany złożył wniosek o zatwierdzenie podziału nieruchomości. Należy mieć na uwadze, że w sytuacji, gdyby nie doszło do wezwania go do zmiany planowanego podziału, to złożenie wniosku pod koniec września powinno co do zasady skutkować wydaniem decyzji administracyjnej w określonym w umowie przedwstępnej terminie, tj. do 31.10.2018 r.

R. J. (1) został jednak wezwany do sporządzenia planu podziału wymagającego innego przebiegu drogi. Tu także zaczął podejmować niezwłocznie działania, mające na celu jak najszybsze rozwiązanie problemu. Skontaktował się z sąsiadem, który nie przystał jednak na odsprzedaż, czy wykorzystanie jego części działki. Po uzgodnieniach z geodetą i naczelnikiem urzędu ustalił wreszcie, że wyburzy część zajmowanego przez siebie budynku. Prace w tym zakresie niewątpliwie wymagały czasu, nie tylko z punktu widzenia ich zgłoszenia, zaplanowania, pozyskania pracowników, lecz także dlatego, że był to okres zimowy, zaś wyburzona miała być działająca kuchnia, co wiązało się z przeróbkami w domu. Pomimo tego rozpoczął prace, które całościowo zakończyły się w lutym. Już w styczniu geodeta sporządził kolejny plan podziału, mapa została przyjęta do ewidencji w marcu (19.03.2019 r.) i po kilku dniach została złożona w postępowaniu administracyjnym. Zmiany na terenie nieruchomości wymagały uzyskania nowych wypisów z ewidencji i z kartoteki budynków, które to dokumenty zostały złożone po trzech tygodniach. Po ponad miesiącu została wydana decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości.

Wszystkie powyżej wskazane czynności były podejmowane ze starannością, jaką należy oczekiwać od przeciętnego obywatela, nie zajmującego się na co dzień sprzedażą nieruchomości, mogącego oczekiwać załatwienia jego spraw przez stosowne organy w rozsądnym terminie. Nie sposób przy tym podzielić zarzutów powodów, że np. pewne czynności mogłyby być podjęte tydzień czy dwa wcześniej. Należało bowiem uwzględnić chociażby normalny tok życia pozwanego, konieczność wykonywania pracy, inne obowiązki. Pewne czynności uzależnione były od pozyskania dodatkowych dokumentów (np. dla złożenia wniosku o zatwierdzenie podziału konieczne były wypisy z ewidencji gruntów, czy kartoteka budynku), zaś termin ich uzyskania wynikał z otrzymywanych przez R. J. (1) informacji. Nie jest on prawnikiem, czy osobą zajmującą się zwykle takimi czynnościami, która powinna wiedzieć, jaką dokumentację należy dodatkowo uzyskać.

Pozwany podejmował działania zmierzające do wykonania obowiązków określonych w umowie przedwstępnej. Jednocześnie zważywszy na to, że w przypadku jego siostry takie czynności były skuteczne do uzyskania podziału nieruchomości, nie mógł on przewidzieć, że okażą się one niewystarczające, aby w terminie określonym w umowie uzyskać decyzję zatwierdzającą podział gruntów. Czas trwania różnych procedur (czy to założenie księgi wieczystej, czy przyjęcia mapy do ewidencji) był od niego niezależny. Mając zaś na uwadze, że wniosek o zatwierdzenie podziału złożył pod koniec września, a termin na załatwienie sprawy w postępowaniu administracyjnym wynosi 30 dni, mógł liczyć na uzyskanie decyzji w terminie określonym na zawarcie umowy przyrzeczonej. Wszystkie jego działania były nakierowane na wykonanie umowy przedwstępnej i podejmował je w celu doprowadzenia do ostatecznego sfinalizowania sprzedaży nieruchomości. Nie uchylał się w jakikolwiek sposób od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie można mówić, że dopuścił się zwłoki, bowiem nie sposób przypisać mu w takiej sytuacji zwinionego opóźnienia, mającego podstawę w braku jego staranności czy celowym zaniechaniu podejmowania pewnych działań.

W tej sytuacji należało również przychylić się do słusznych uwag strony pozwanej, która wskazywała na to, że bezzasadnym było założenie, że ryzyko niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku w sytuacji, gdy obie jej strony świadome były tego, że konieczne jest podjęcie dodatkowych czynności (ponieważ nieruchomość nie została wydzielona geodezyjnie), miało obciążać tylko R. J. (1). Nawet zakładając, że umowa została zawarta pomiędzy osobami nie specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami, należało przyjąć, że posiadały one podstawową wiedzę dotyczącą tego, że konieczne jest wydzielenie działki. Potwierdzała to zresztą treść umowy przedwstępnej. Nie może budzić wątpliwości, że w powszechnej świadomości jest również długotrwałość postępowań administracyjnych czy sądowych. W związku z tym kupujący powinni się liczyć z tym, że istnieje ryzyko niezawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie z przyczyn od obu stron niezależnych. Takie też okoliczności miały miejsce w niniejszej sprawie.

Podsumowując. W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie nie dało podstaw do przyjęcia, że zachodziły podstawy do zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów zadatku w podwójnej wysokości, na podstawie art. 394 § 1 k.c. Nie

można było bowiem przypisać R. J. (1) świadomego uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu miała natomiast miejsce sytuacja taka, że ostatecznie do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn niezależnych od obu stron. W związku z tym pozwany powinien zwrócić powodowi otrzymany zadek na podstawie art. 394 § 3 k.c. Ponieważ uczynił to w trakcie postępowania, płacąc przeciwnikom kwotę 100.000 zł wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie, powodowie cofnęli w tej części pozew. Czynność ta była dopuszczalna, wyraził na nią zgodę R. J. (1), co skutkowało umorzeniem postępowania w części na podstawie art. 355 k.p.c. W pozostałym zakresie, a więc co do kwoty przewyższającej kwotę należnego do zwrotu zadatku, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Ponieważ co do połowy dochodzonego roszczenia pozwany dokonał zapłaty po wytoczeniu powództwa, w tym zakresie – pomimo umorzenia postępowania - pozew był zasadny i R. J. (1) należało potraktować jako przegrywającego proces. W pozostałej części to powodowie przegrali sprawę. W ocenie Sądu uzasadniało to dokonanie wzajemnego rozliczenia kosztów w ten sposób, że pozwany powinien zwrócić powodowi połowę opłaty od pozwu (5.000 zł), jaką ponieśli oni, w stosunku do przegranej przez niego części. W pozostałym zakresie koszty procesu, ze względu na wynik sprawy, podlegały wzajemnemu zniesieniu.