

Sygn. akt I C 491/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa M. R. i S. C.-R.

przeciwko R. I.

o zapłatę 10.000,00 zł

zasądza od pozwanego R. I. solidarnie na rzecz powodów M. R. i S. C.-R. kwotę 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2013 r. oraz odsetki ustawowe od kwoty 27.805,37 zł od dnia 9 października 2013 r. do dnia 12 listopada 2013 r. oraz tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 4.386,29 zł (cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt sześć złotych 29/100).

Sygn. akt I C 491/13

UZASADNIENIE

Powodowie M. R. i S. C. - R. wnieśli o nakazanie R. I., D. K. i Z. S. złożenia oświadczenia woli, że R. I., D. K. i Z. S. jako współwłaściciele nieruchomości rolnej składającej się z działek gruntu o nr: (...), (...), (...), (...), (...) o łącznym obszarze 89.300 m², położonej we wsi N. (...), gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), sprzedają M. R. i S. C. - R. prawo własności działki nr (...) o obszarze 19.500 m² oraz działki nr (...) o obszarze 14.100 m² za cenę 26.880,00 zł oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 15 czerwca 2011 r. zawarli w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem U. M. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej we wsi (...), gmina M. dotyczącą części działki nr (...) o obszarze około 19.500 m² i części działki nr (...) o obszarze około 14.100 m² tj. łącznie około 33.600 m², które mają powstać w wyniku podziału działek nr (...), których właścicielem był pozwany R. I.. Powodowie podnieśli, że tytułem zadatku przekazali R. I. kwotę 10.000 zł, w celu zwarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 30 września 2011 r., a roszczenie powodów zostało wpisane do księgi wieczystej, koszty podziału działek nr (...), ponieśli powodowie, a po wykonaniu podziału nieruchomości, wezwali pozwanego R. I., do stawienia się do Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże pozwany nie stawiał się w wyznaczonym terminie.

Nadto wskazali, że pozwany R. I. poinformował powoda M. R., że chce od umowy odstąpić, bowiem w dniu 12 sierpnia 2011 r. współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości stały się jego siostry Z. S. i D. K.. Powodowie wezwali wszystkich współwłaścicieli do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, ale pozwani nie stawili się, a R. I. zwrócił się o rozwiązanie umowy przyrzeczonej bez podania uzasadnienia.

Powodowie wnieśli przeciwko R. I. w innej sprawie powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli z dnia 18 października 2011 r. Pozwany w piśmie z dnia 2 stycznia 2012 r. uznał powództwo, jednakże powództwo zostało oddalone.

Zdaniem powodów w niniejszej sprawie nie zachodzi res iudicata, bowiem nie istnieje tożsamość pomiędzy stroną pozwaną pozwem z dnia 18 października 2011 r. i stroną pozwaną niniejszym pozwie.

Pozwani wnieśli o odrzucenie pozwu, a z ostrożności procesowej o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, że Sąd Rejonowy w Kłodzku wyrokiem z dnia 26 lipca 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...) oddalił powództwo o zobowiązanie R. I. do złożenia oświadczenia woli nakazującego mu przeniesienia własności nieruchomości. W niniejszej sprawie powodowie wystąpili z identycznym roszczeniem opartym na tym samej podstawie prawnej i wskazali te same okoliczności faktyczne oraz dowody na ich poparcie, które były przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie o sygn. akt (...) i (...) i zmierzają do osiągnięcia tego samego celu. Podnieśli, że w wypadku współuczestnictwa jednolitego, jak w niniejszej sprawie, prawomocny wyrok ma powagę rzeczy osądzonej wobec wszystkich współuczestników, nawet tych którzy nie zostali wymienieni w wyroku, jednakże z ostrożności procesowej pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Pozwani wskazali, że pozwany R. I. jest uzależniony od alkoholu, ponadto jest osobą naiwną, a gospodarstwo, które otrzymał od rodziców, jest jego jedynym źródłem utrzymania. Podnieśli, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej, pozostawał w ciągu alkoholowym i do chwili obecnej sytuacja nie zmieniła się. Codziennie upija się do nieprzytomności Zaliczkę, którą otrzymał od powodów, również w znacznej mierze przeznaczył na alkohol. R. I., po darowaniu części gospodarstwa rolnego, na rzecz swoich sióstr, kilkakrotnie, bezskutecznie zwracał się do powodów o rozwiązanie umowy i był gotów pokryć wszelkie koszty, gdyż zobowiązało się do tego jego rodzeństwo.

Zdaniem pozwanych zawarta umowa przedwstępna zawiera wady prawne, które skutecznie wyłączają ją z obrotu. R. I. złożył oświadczenie woli w stanie wyłączającym jego świadomość, nie zdawał sobie sprawy ze znaczenia swojego postępowania. Ponadto działał pod wpływem błędu wywołanego przez powodów, gdyż nie zdawał sobie sprawy z tego, którą ziemię sprzedaje i ile jej sprzedaje, a w rzeczywistości nie chciał sprzedawać żadnych gruntów. Był przekonany, że sprzedaje tylko małą część działki (...) i nie zdawał sobie sprawy, że zobowiązał się sprzedać tak duże części działek nr (...). Dowiedział się o tym dopiero po dniu 9 sierpnia 2011 r., gdy definitywnie wytrzeźwiał z długotrwałego ciągu alkoholowego i zdał sobie sprawę, że zobowiązał się sprzedać prawie trzy hektary areалу, stanowiącego integralną i niezbędną część gospodarstwa. Pozwani wskazali, że przedmiotowa umowa pozostaje również w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, bowiem powodowie wykorzystali swoją silniejszą względem pozwanego pozycję, zarówno pod względem intelektualnym jak i ekonomicznym. Zarzucili również, że umowa narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń, bowiem sprzedaż takiej ilości ziemi za cenę określoną w umowie odbiega od cen rynkowych, które oscylują w granicach przynajmniej 20.000 zł za hektar.

Powodowie w toku sprawy zmienili powództwo i wnieśli o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwoty 27.805,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty doręczenia pisma procesowego i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, że na kwotę dochodzoną pozwem składają kwota 20.000 zł tytułem dwukrotności zapłaconego zadatku, kwota 7.140 zł tytułem kwoty zapłaconej przez powodów za podział nieruchomości, kwota 665,37 zł za akt notarialny z 15 czerwca 2011 r., bowiem R. I. uchylił się od podpisania umowy i wskazali, że kwota ta została uznana przez pełnomocnika pozwanego.

W toku sprawy nastąpiła kolejna zmiana powództwa i powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego R. I. kwoty 27.805,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty doręczenia pisma procesowego i zasądzenie kosztów postępowania

Powodowie cofnęli powództwo wobec pozwanych D. K. i Z. S., na co pozwane wyraziły zgodę i Sąd umorzył postępowanie wobec obu pozwanych prawomocnym postanowieniem z dnia 10 października 2013 roku.

Pozwany uznał powództwo do kwoty 17.805,37 zł i wniósł o oddalenie dalej idącego powództwa. Wskazał, że roszczenie ponad kwotę uznaną pozbawione jest podstawy prawnej, gdyż powodowie nie złożyli oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Nadto pozwany wskazał, że nie dał powodów do wytoczenia powództwa bowiem powodowie nie wskazali konta na które należało zwrócić zadek.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

20 października 2011 roku powodowie M. R. i S. C. - R. wnieśli o nakazanie pozwanemu R. I. złożenia oświadczenia woli.

W oświadczeniu tym R. I., jako właściciel nieruchomości rolnej składającej się z działek gruntu o nr: (...) (...) i (...) o łącznym obszarze 89.300 m², położonej we wsi N. (...), gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), miał oświadczyć, że sprzedaje M. R. i S. C. - R. prawo własności działki nr (...) o obszarze 19.500 m² oraz działki nr (...) o obszarze 14.100 m² za cenę 26.880,00 zł oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W sprawie (...) pozwany R. I. badany był przez psychiatrę, który rozpoznał u pozwanego uzależnienie od alkoholu i po zbadaniu akt sprawy i dokumentacji medycznej oraz zbadaniu pozwanego wskazał, że R. I. miał zachowaną zdolność rozpoznania swojego działania, swobodnego wyrażania woli i powzięcia decyzji, zawierając umowę przedwstępną w dniu 15 czerwca 2011 roku. Notariusz sporządzający umowę nie miał zaszczepienia do zdolności zawarcia umowy przez jej strony.

W sprawie (...) pozwany R. I. uznał powództwo, jednakże sprawa zakończyła się prawomocnym wyrokiem oddalającym powództwo, a w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 stycznia 2013 roku, oddalającym apelację powodów, Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie, działający przez profesjonalnego pełnomocnika źle sformułowali żądanie pozwu niewłaściwie określając działki będące przedmiotem sporu oraz niewłaściwie pozwali jedynie pozwanego R. I., który jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i jest legitymowany biernie w zakresie przypadającego mu udziału.

Dowód:

--akta (...) k-1- 6, 213-215

- opinia k- 57-66

- zeznania Notariusz U. M. k- 221

W dniu 2 kwietnia 2013 roku powodowie złożyli do sądu wnioski o zawiązanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie o nakazanie złożenia oświadczenia woli dotyczący spornej nieruchomości. Pozwani nie odpowiedzieli na wnioski i nie stawili się w Sądzie na wyznaczonym 23 kwietnia 2013 roku posiedzeniu.

Dowód:

wnioski i protokół - akta (...) K- 1-8, k- 57

Powodowie i pozwany R. I. zawarli w Kancelarii Notarialnej w K. przed Notariuszem U. M. 15 czerwca 2011 roku umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej we wsi (...), gmina M. dotyczącą części działki nr (...) o obszarze około 19.500 m² i części działki nr (...) o obszarze około 14.100 m² tj. łącznie około 33.600 m², które pozwany zobowiązał się sprzedać pod warunkiem podziału działek nr (...), który to podział zobowiązali się wykonać powodowie.

Powodowie tytułem zadatku przekazali R. I. kwotę 10.000 zł, w celu zwarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 30 września 2011 r., a roszczenie powodów zostało wpisane do księgi wieczystej.

Powodowie zlecieli podział geodezyjny i ponieśli koszty podziału działek nr (...). Po wykonaniu podziału nieruchomości, powodowie wezwali pozwanego R. I., do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże pozwany nie stawił się w wyznaczonym przez Notariusza terminie.

Dowód:

- akt notarialny k- 12-16
- mapa k- 17, wezwanie k- 37
- zlecenie K- 23
- wypis z rejestru gruntów i mapy k- 24- 35
- zaświadczenia Kancelarii Notarialnej z dnia 16 i 26 sierpnia 2011 k- 36 i 38

Pełnomocnik pozwanego pismem z dnia 4 lipca 2011 roku wezwał powodów do rozwiązania umowy przedwstępnej i zobowiązał się do uiszczenia tytułem podwójnego zadatku kwoty 20 000 zł. oraz kosztów podziału geodezyjnego i innych udowodnionych przez powodów w terminie 7 dni od doręczenia pisma wskazując Kancelarie Notarialna w B., wskazując , że po upływie tego terminu od umowy odstąpi na zasadzie art.394 par. 1 k.c.

Pozwany R. I. pismem z dnia 28 sierpnia 2011 roku poinformował powoda M. R., że chce od umowy odstąpić, bowiem w dniu 12 sierpnia 2011 r. współwłaścicielkami przedmiotowej nieruchomości stały się jego siostry Z. S. i D. K..

Powodowie wezwali wszystkich współwłaścicieli do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, ale pozwani nie stawili się, a R. I. zwrócił się o rozwiązanie umowy przyrzeczonej bez podania uzasadnienia.

Dowód:

- pismo k- 39
- wezwania k- 40-42, 45-47
- zaświadczenie k- 43-44
- umowa darowizny k- 51- 55
- pismo k- 69, 148
- odpis z KW (...)

Koszty podziału działek (...) w N. wyniosły 7140 zł. Koszty aktu notarialnego z 15 czerwca 2011 roku wyniosły 665, 37 zł. Koszty te ponieśli powodowie.

Dowód:

- rachunek k- 147
- akt K- 12-16

Powodowie chcieli w sprawie zawrzeć ugodę i pertraktowali z pozwanym. Obecnie nie są zainteresowani by mieć takiego sąsiada jak pozwany i nie żądają już zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dowód:

- przesłuchanie powoda K- 218-219

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd zważył, co następuje;

Roszczenie należało uwzględnić w całości wobec pozwanego R. I..

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 wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

§ 3. 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.

W orzecznictwie przyjęto, że strona w razie niewykonania umowy przez drugą stronę, w zależności od tego co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu, winna mieć wybór pomiędzy możliwością skorzystania z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c. a żądaniem odszkodowania na zasadach ogólnych. Dlatego "w razie niewykonania zobowiązania wierzyciel, który nie odstąpił od umowy może dochodzić naprawienia szkody na zasadach ogólnych, a należne mu odszkodowanie nie jest ograniczone do wartości zadatku lub jego podwójnej wysokości" (teza uchwały SN z dnia 25 czerwca 2009 r., (...) Biul. SN 2009, nr 6, s. 9). Sąd Najwyższy wywiódł, że regulacje zawarte w przepisach o odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz w art. 394 § 1 k.c. przewidują dwie odrębne instytucje prawne. Zadatek ma przede wszystkim stymulować strony do wykonania zawartej umowy, natomiast odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy stanowi prawną formę rekompensaty za szkody, jakie strona poniosła, w razie gdy umowa nie została wykonana lub wykonana nienależycie.

Przepis art. Art. 390 § 1.k.c. przewiduje : ' 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. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

§ 2. 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.

§ 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Odszkodowanie za uchylenie się przez drugą stronę od zawarcia umowy przyrzeczonej dochodzone może być gdy nie powiedzie się podjęta próba wyegzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej (por. art. 390 § 3 zdanie drugie k.c.).

W orzecznictwie przyjmuje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 390 § 1 k.c. wchodzi w rachubę, gdy zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem np. poprzez nieuzasadnioną zwłokę, odpowiadając w razie spełnienia ogólnych przesłanek z art. 471 k.c. z reguły za niezachowanie należytej staranności (wyrok SA w Katowicach z dnia 17 stycznia 2001 r., (...) Wokanda 2002, nr 2, s. 33; por. także wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., (...), LEX nr 238945).

W przedmiotowej sprawie mamy niewątpliwie do czynienia z niewykonaniem zobowiązania (niespełnieniem świadczenia) z umowy przedwstępnej, co właśnie jest uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanego, który zresztą uznał powództwo w sprawie zakończonej oddaleniem powództwa.

Zgodnie z poglądami komentatorów przez uchylanie się od zawarcia umowy rozumiemy wyłącznie bezpodstawną, nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej (por. F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 932; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 339; Z. Radwański, Zobowiązania..., s. 128; wyrok SN z dnia 26 września 2001 r., (...), LEX nr 52767; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., (...) LEX nr 172178).

Przez "uchylanie się" należy rozumieć takie sytuacje, w których zobowiązany z umowy przedwstępnej dopuszcza się świadomie, w sposób zamierzony, działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzi się z takim skutkiem.

Za uchylanie się od zawarcia umowy definitywnej może być uznana również sama zwłoka zobowiązanego (por. M. Wrzolek-Romańczuk, Glosa do wyroku SN z dnia 14 grudnia 1999 r., (...), Palestra 2000, z. 11-12, s. 221).

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że ponieważ przepis art. 390 § 1 k.c. nie przesądza w ogóle zasady odpowiedzialności za uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, nie jest konieczne, aby dłużnik wykazał się "złą wolą", rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczającym będzie, by wbrew swojemu obowiązkowi zaniedbał on dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym (por. wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., (...), LEX nr 238945).

Sąd Najwyższy przyjął w innym przypadku, że uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., (...) LEX nr 172178; tak również w wyroku SA w Katowicach z dnia 17 stycznia 2001 r., (...), Wokanda 2002, nr 2, s. 33). Ten ostatni pogląd spotkał się z krytyką w piśmiennictwie (zob. P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 644).

Wbrew zarzutom pozwanego roszczenie nie jest przedawnione. W sytuacji gdy wytoczone powództwo o zawarcie umowy zostanie oddalone dochodzi do przedłużenia terminu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego - liczy się on od dnia prawomocności orzeczenia (por. A. Ohanowicz, Zobowiązania..., s. 142; Z. Radwański, Zobowiązania..., s. 129; P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 645; M. Krajewski (w:) System..., s. 771). Sytuacja taka nie będzie miała natomiast miejsca w odwrotnym biegu zdarzeń. Gdy najpierw strona wystąpi z powództwem o odszkodowanie i dojdzie do oddalenia go - bieg terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy nie ulegnie przedłużeniu (art. 390 § 3 zdanie drugie k.c.). Tak więc możliwość przedłużenia rocznego terminu zależy od kolejności zgłoszonych roszczeń, a powodowie zastosowali prawidłową kolejność dochodzenia roszczeń, a do roszczeń o podwójny zadatek oraz karę umowną w aktualnie obowiązującym stanie prawnym (tj. po wejściu w życie nowelizacji z 2003 r.) także znajdzie zastosowanie art. 390 § 3 zdanie drugie k.c., zgodnie z którym w razie oddalenia żądania zawarcia umowy przyrzeczonej bieg przedawnienia tych roszczeń rozpocznie się dopiero w dniu, kiedy orzeczenie stało się prawomocne.

Zdaniem Sądu powodowie uprawdopodobnili i wykazali zarówno wysokość kosztów poniesionych w związku z podziałem działek, kosztów notarialnych jak i przesłanki zwrotu podwójnego zadatku.

Wysokości wskazanych kosztów i zadek we wręczonej wysokości zostały uznane przez pozwanego, a powództwo ograniczone do 10 000 zł, jako równoważącej podwójny zadatek.

Powodowie mieli do wyboru bądź to dochodzić zawarcia umowy, bądź to żądać odszkodowania z powodu niezawarcia tej umowy. Przyznanie wierzycielowi prawa wyboru, czy chce żądać zawarcia umowy, czy też ograniczyć się do odszkodowania, nie oznacza, że umowa przedwstępna o skutku silniejszym rodzi z kolei zobowiązanie przemienne w tradycyjnym rozumieniu tej konstrukcji. Zobowiązanie dłużnika kieruje się zasadniczo na jedno tylko świadczenie, tj.

na zawarcie umowy. Nawet gdy wierzyciel wybiera żądanie odszkodowania, dłużnik będzie mógł zwolnić się poprzez zawarcie umowy definitywnej, przez to że zgłosi gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej, nie ma tu bowiem miejsca koncentracja zobowiązania przemiennego w zobowiązanie o jednym, określonym świadczeniu.

Roszczenia powyższe wynikają z bezpodstawnego uchylania się przez stronę zobowiązaną od zawarcia umowy przyrzeczonej, stąd żądanie zwrotu kosztów i podwójnego zadatku sąd uznał za uzasadnione powołanymi przepisami i nie przedawnione.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c.