

Sygn. akt I C 185/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2023 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Choczaj

Protokolant: Kinga Brocka

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2023 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. L.

przeciwko J. K. (1)

o zapłatę

zasądza od pozwanego J. K. (1) na rzecz powoda B. L. kwotę:

100 000,00 zł (sto tysięcy złotych) tytułem zwrotu dwukrotności sumy zadatku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 marca 2023 r. do dnia zapłaty,

6 804,45 zł (sześć tysięcy osiemset cztery złote 45/100) tytułem zwrotu części kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami

za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty;

oddala powództwo w pozostałej części.

Sygn. akt I C 185/23

UZASADNIENIE

B. L. wniósł w trybie postępowania upominawczego

o nakazanie J. K. (1), aby zapłacił kwotę 150 000,00 zł, w tym kwotę: 100 000,00 zł tytułem podwójnego zadatku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 17 marca 2023 r. do dnia zapłaty i 50 000,00 zł tytułem kary umownej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 30 grudnia 2022 r.

do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Zarządzeniem z 5 kwietnia 2023 r. Przewodniczący stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i skierował sprawę do postępowania zwykłego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 25 sierpnia 2021 r. strony zawarły na piśmie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości znajdujących się w D. W.. Chodziło

o działki o numerach: (...), o powierzchni 0,0228 ha, (...), o powierzchni 0, (...), (...), o powierzchni 0,0233 ha, (...), o powierzchni 0,0887 ha, (...),

o powierzchni 0,0882 ha i (...), o powierzchni 0,0881 ha. Załącznikami do tej umowy były następujące dokumenty: mapa dla celów prawnych, akt notarialny, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, decyzja o nr (...), dwa wypisy z rejestru gruntów, zaświadczenie Wójta Gminy D., decyzja

o warunkach zabudowy i zaświadczenie Starostwa Powiatowego w P., **(dowód: umowa - k. 11 - 12; mapa dla celów prawnych - k. 53; akt notarialny**

- k. 53 verte - 55; postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku - k. 55 verte; decyzja o nr (...) - k. 56 - 56 verte; dwa wypisy z rejestru gruntów - k. 57

- 58 verte; zaświadczenie Wójta Gminy D. - k. 59; decyzja o warunkach zabudowy - k. 59 verte - 62 verte i zaświadczenie Starostwa Powiatowego w P. - k. 63 - 64).

Z umowy powyższej wynikało, że pozwany zobowiązuje się sprzedać przedmiotowe nieruchomości za cenę 105 000,00 zł, a powód zobowiązuje się je kupić za powyższą cenę, **(dowód: umowa - k. 11 - 12).**

Powód w dniu podpisania umowy zapłacił pozwanemu 50 000,00 zł tytułem zadatku za przedmiotowe nieruchomości. Resztę ceny nabycia, tj. kwotę 55 000,00 zł, zobowiązał się zapłacić po przeniesieniu prawa ich własności, **(dowód: umowa - k. 11 - 12).**

Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż do 30 czerwca 2022 r., **(dowód: umowa - k. 11 - 12).**

Wpłacony zadatek nie podlegałby zwrotowi w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosiłby powód. W przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosiłaby jedna ze stron, byłaby ona zobowiązana do zapłacenia drugiej stronie kary umownej w kwocie 50 000,00 zł w terminie 14 dni od dnia, do którego umowa przyrzeczona winna zostać zawarta. Strony były uprawnione do dochodzenia odszkodowania przenoszącego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych. Uprawnienie do żądania zastrzeżonej kary umownej było niezależne od uprawnień wynikających z zadatku, **(dowód: umowa - k. 11 - 12).**

Z chwilą dostarczenia przez pozwanego ksiąg wieczystych, powód w okresie dwóch miesięcy miał przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, **(dowód: umowa - k. 11 - 12).**

Strony miały świadomość, że w momencie podpisania umowy przedwstępnej stan prawny w księgach wieczystych nieruchomości nie był jasny, **(bezsporne).**

Umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie określonym w umowie, gdyż co do tych samych działek prowadzone były oddzielne księgi wieczyste. Pozwany, któremu pomagał jego syn, podjął działania zmierzające do usunięcia niezgodności. O tym fakcie został poinformowany powód. W związku z niemożności ustalenia prawidłowego stanu prawnego nieruchomości przed 30 czerwca 2022 r., strony sporządziły aneks do umowy, w którym ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do 15 grudnia 2022 r., **(dowód: zeznania powoda - k. 77 verte i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r.**

- płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:45:16 do 00:59:12 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami - k. 49 verte - 50 i nagraniem rozprawy z 22 czerwca 2023 r.

- płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:11:18 do 00:34:48; zeznania pozwanego - k. 77 verte - 78 i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:59:12 do 01:04:40 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami - k. 50 - 50 verte i nagraniem rozprawy z 22 czerwca 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:34:48 do 01:00:03; aneks do umowy - k. 11 - 12; odpis z księgi wieczystej - k. 29 - 34; pismo z 18 czerwca 2022 r. - k. 35; pismo - k. 39).

Po sporządzeniu aneksu pozwany podejmował czynności zmierzające do usunięcia niezgodności w księgach wieczystych, jednakże do chwili obecnej to się mu nie udało. W trakcie okazało się, że istnieje potrzeba m.in. stwierdzenia nabycia spadku po dziadkach pozwanego - J. K. (2) i H. K., **(dowód: zeznania powoda - k. 77 verte i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:45:16 do 00:59:12 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami - k. 49 verte - 50 i nagraniem rozprawy z 22 czerwca 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:11:18 do 00:34:48; zeznania pozwanego - k. 77 verte - 78 i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:59:12 do 01:04:40 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami - k. 50 - 50 verte i nagraniem rozprawy z 22 czerwca 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:34:48 do 01:00:03; zeznania świadka M. K. - k. 76 verte - 77 i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:04:05 do 00:41:28; odpis z księgi wieczystej - k. 29 - 34; umowa zlecenia - k. 27 - 28; pismo - k. 36; wydruk z maila - k. 37; pismo - k. 38; wydruk z maila - k. 40; oświadczenie - k. 73; postanowienie - k. 74; mapa - k. 75).**

Powód nie chciał dalej czekać na wyjaśnienie stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości i w piśmie z 6 marca 2023 r. poinformował pozwanego, że odstępuje od umowy przedwstępnej i wzywa go do zapłaty kwoty 150 000,00 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma przez pozwanego, co nastąpiło 9 marca 2023 r., **(dowód: zeznania powoda - k. 77 verte i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:45:16 do 00:59:12 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami - k. 49 verte - 50 i nagraniem rozprawy z 22 czerwca 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:11:18 do 00:34:48; zeznania pozwanego - k. 77 verte - 78 i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:59:12 do 01:04:40 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami - k. 50 - 50 verte i nagraniem rozprawy z 22 czerwca 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:34:48 do 01:00:03; zeznania świadka M. K. - k. 76 verte - 77 i nagranie rozprawy z 26 października 2023 r. - płyta - koperta - k. 79, minuta od 00:04:05 do 00:41:28; pismo - k. 13 - 13 verte; dowód odbioru pisma - k. 14 - 14 verte).**

Pozwany nie zwrócił powodowi zapłaconego przez niego zadatku, **(bezsporne).**

Ustalony w sprawie stan faktyczny jest w zasadzie bezsporny, gdyż został ustalony na podstawie dokumentów, które nie były negowane przez strony oraz na podstawie ich zeznań i zeznań świadka M. K., którym Sąd dał wiarę w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części dotyczącej żądania zapłaty podwójnego zadatku.

Wysokość zadatku nie została uregulowana w żaden sposób szczególnie, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej (art. 353¹k.c.). Poglądy

na wysokość zadatku ewoluowały. Początkowo uważano, że suma wręczana tytułem zadatku stanowi „pewien ułamek - zwykle niewielki - świadczenia pieniężnego, które jedna ze stron ma spełnić na rzecz strony drugiej” (patrz J. G., Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 10 października 1961 r., sygn. akt 3 CO 28/61, OSPiKA z 1963, z. 5, poz. 107 - komentarz do art. 394 k.c. w Lex, R. T., C. Ż. (1), stan prawny na 1.12.2017 r.), następnie za dopuszczalne uznano zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 2005 r., sygn. akt V CK 577/04, (...) 2006, nr 8, s. 32; P. D., Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 13 lutego 2002 r., sygn. akt IV CKN 672/00, PiP 2003, z. 10, s. 122).

Skoro przedmiot zadatku jest utożsamiany tylko z pewną częścią świadczenia i stanowi zazwyczaj stosunkowo nieznaczny jego ułamek, to reguła interpretacyjna z art. 394 k.c. nie może znajdować zastosowania, gdy przy zawieraniu umowy wręczane są rzeczy lub pieniądze, których wartość jest zbliżona do wartości umówionego świadczenia, równa jej albo nawet

ją przekracza. Za taką interpretacją oświadczeń woli stron przemawia treść art. 65 § 1 k.c. Zastrzeżenie bardzo wysokiego zadatku (np. zbliżonego do wielkości świadczenia) nie jest możliwe wyłącznie na tej podstawie, iż wręczono pieniądze przy zawieraniu umowy, ponieważ regułą interpretacyjną z art. 394 k.c. należy stosować, gdy wręczona suma stanowi tylko pewną część należnego świadczenia, znacząco różniącą się od całości świadczenia, (patrz: wyrok Sądu Najwyższego

z 15 maja 2003 r., I CKN 340/01; wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 19 kwietnia 2013 r.,

I ACa 161/13; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 5 maja 2010 r., I ACa 316/10; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 marca 2016 r., VI ACa 51/15, F. B. (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 938, A. O., Komentarz do art. 394 k.c. Lex, A. G., Komentarz do art. 394 k.c. Lex, C. Ż., Komentarz do art. 394 k.c. Lex).

W myśl art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani też zasadom współżycia społecznego. Zasada swobody umów nie ma zatem charakteru bezwzględnej, albowiem jej granice stanowią właściwość (natura) stosunku prawnego, ustawa oraz zasady współżycia społecznego. Oznacza to, że strony są zobligowane do przestrzegania zasadniczych elementów stosunku zobowiązaniowego, czyli jego części składowych, które decydują o istocie tworzonego węzła prawnego, przy czym naruszenie wyżej wymienionych kryteriów skutkuje nieważnością umowy bądź jej części na podstawie art. 58 k.c. (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00).

Mając powyższe na uwadze oraz to, że zadatek w niniejszej sprawie stanowił niespełną połowę ceny ustalonej w umowie przedwstępnej, Sąd uznał, że uzgodnienia stron w zakresie zadatku nie są sprzeczne z właściwością stosunku prawnego, ustawą ani z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c., w braku odmiennego zastrzeżenia umownego lub 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.

Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy, a także

i to, że strona pozwana nie negowała faktu otrzymania zadatku od powoda, należy stwierdzić, że w niniejszej sprawie powód mógł żądać podwójnego zadatku

po udowodnieniu, że od umowy odstąpił i że za niewykonanie umowy przedwstępnej odpowiada pozwany.

Zgodnie z treścią art. 394 § 1 i 2 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. W razie

wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. 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.

Zadatek wymaga konsensu stron i znajduje zastosowanie we wszelkich umowach obligacyjnych, także o charakterze przygotowawczym

i organizatorskim (np. umowa przedwstępna). 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. Ze względu na dyspozytywny charakter regulacji prawnej art. 394 k.c., od stron nie wymaga się wyczerpującego oznaczenia skutków prawnych, jakie wiążą z zastrzeżeniem zadatku, gdyż unormowanie ujęte w tym przepisie uzupełni konsekwencje prawne zawarte w oświadczeniach woli. Zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Chodzi o dokonanie czynności psychofizycznej, zmierzającej do wywołania określonego skutku prawnego, ponieważ wręczenie rzeczy lub pieniędzy następuje tytułem zadatku. Przedmiotem zadatku mogą być wyłącznie pieniądze lub rzeczy zamienne. Skuteczność umownej klauzuli zadatku przepis art. 394 § 1 k.c. uzależnia od wręczenia przedmiotu zadatku, nadając zastrzeżeniu realny charakter. Zachowanie to następuje przy zawarciu umowy.

Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n. k.c.). 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.

Przepis art. 394 k.c. nie określa terminu odstąpienia od umowy.

Z powyższego względu należy uznać, że odstąpienie od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c. jest możliwe tylko przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy.

Określone przepisem art. 394 § 1 k.c. uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy ma charakter uprawnienia kształtującego i powstaje z upływem terminu spełnienia świadczenia, którego dłużnik nie dochował z powodu okoliczności, za które ponosi wyłączną odpowiedzialność.

Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela

o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu

go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajduje zastosowanie art. 455 k.c. W przypadku odstąpienia

od umowy przedwstępnej, termin wymagalności roszczenia o zwrot zadatku

w podwójnej wysokości odpowiada terminowi, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Mając powyższe na uwadze oraz zgromadzone w sprawie materiały dowodowe należy stwierdzić, że powód skutecznie odstąpił od umowy, gdyż pozwany nie wykonał umowy przedwstępnej w terminie, nie doprowadził

do uregulowania stanu prawnego. Tylko pozwany mógł doprowadzić

do uregulowania stanu prawnego swoich nieruchomości, nie było potrzeby współdziałania powoda w tym zakresie.

Z bliżej nieokreślonych względów pozwany do chwili obecnej nie jest w stanie sprzedać swoich nieruchomości, które

były objęte umową przedwstępną - wobec niewyjaśnienia ich stanu prawnego. Nie można mówić w tej sprawie o sile wyższej, na którą zwracał uwagę pozwany w odpowiedzi na pozew, mając na uwadze definicje siły wyższej. Pozwany powinien mieć rozeznanie w momencie podpisywania umowy przedwstępnej na temat tego czy jest właścicielem przedmiotowych działek, czy też ich właścicielem nie jest. Zaniedbał temu, więcej, przez prawie półtora roku nie doprowadził do „uporządkowania” stanu prawnego, zrzucając winę za ten stan rzeczy na pandemię i opieszałość sądu, której nie wykazał. Dlatego Sąd uznał, że powodowi należy się podwójny zadatek, o czym orzekł, jak w pkt 1 a wyroku, na podstawie art. 394 § 1 k.c.

Kwotę podwójnego zadatku zasądzono na rzecz powoda z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powód wezwał pozwanego do zapłaty podwójnego zadatku w terminie 7 dni, wezwanie zostało odebrane przez pozwanego 9 marca 2023 r., zatem już 16 marca 2023 r. przedmiotowe roszczenie stało się wymagalne, a w dniu następnym, tj. 17 marca 2023 r., pozwany pozostawał w zwłoce.

W zakresie dotyczącym kary umownej Sąd powództwo oddalił, o czym orzekł, jak w pkt 2 wyroku.

Rozważania, co do tej kwestii, należy rozpocząć od wskazania, że kara umowna stanowi sankcję cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. O ile, co do zasady, prymat należy przyznać jej funkcji kompensacyjnej, bowiem jest ona surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego i ma na celu naprawienie szkody poniesionej przez wierzyciela, o tyle wolą stron może dojść do wzmocnienia jej wtórnego - represyjnego i prewencyjnego oddziaływania. Funkcja represyjna kary umownej szczególnie widoczna jest wówczas, gdy strony już przy zawieraniu umowy przewidują karę umowną przewyższającą wysokość potencjalnej szkody. Element represji wyraża się również w uniezależnieniu prawa do domagania się należności z tytułu kary umownej od wielkości szkody (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2003 r., III CKN 122/01). Zastrzeżenie kary umownej w kontekście wspomnianego przepisu prowadzi do wzmocnienia reguły realnego wykonania zobowiązania i taką funkcję należało też przypisać karze umownej zastrzeżonej w przedmiotowej umowie przedwstępnej.

W doktrynie prawa cywilnego za tradycyjny uznawano do niedawna pogląd, że wierzycielowi obok żądania zwrotu zadatku (w tym podwójnego zadatku) nie przysługują inne roszczenia o charakterze odszkodowawczym. Od tej zasady niedawno odstąpiono, przyjmując, że jeżeli w umowie zastrzeżono zadatek i karę umowną, wierzyciel ma **możliwość wyboru między uprawnieniami wynikającymi z tych klauzul umownych** (patrz: M. Lemkowski (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. M. Gutowskiego, Legalis 2016, tezy do art. 394 k.c.; A. Olejniczak, Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. A. Kidyby, LEX; P. Drapała, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00, PiP 2003, nr 10, s. 122 - 126). Aprobata tego poglądu powinna skutkować wyłączeniem możliwości kumulacji rozważanych instrumentów prawnych.

W rezultacie strony powinny unikać dublowania mechanizmów prawnych o podobnej funkcji, lecz odmiennej konstrukcji prawnej. Zamiast zastrzegać osobno karę umowną i zadatek za to samo naruszenie umowy, należy raczej zastrzec albo karę, albo zadatek o wysokości łącznej równej sumie zadatku i kary umownej. Nie będzie wówczas ryzyka nieskuteczności prawnej którejś z tych dwóch instytucji, którego in genere nie można wyłączyć. Oczywiście taki wybór wiąże się z określonymi konsekwencjami, przede wszystkim w zakresie dopuszczalności miarkowania oraz odstąpienia od umowy, jak i symetryczności zadatku i asymetryczności kary umownej (patrz M. Lemkowski, op. cit.).

Wobec braku wyboru przez powoda jednego z dochodzonych roszczeń Sąd a quo uznał, że korzystniejsze dla niego będzie dochodzenie podwójnego zadatku, a więc kwoty 100 000,00 zł, a nie kary umownej, a więc kwoty 50 000,00 zł. Zatem z tych względów nie było podstaw do zasądzenia dodatkowej kary umownej.

O kosztach procesu należnych powodowi Sąd orzekł, jak w pkt 1 b wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c.

Powód poniósł koszty procesu w wysokości 12 917,00 zł, w tym: koszty zastępstwa prawnego w wysokości 5 400,00 zł brutto, które zostały ustalone

na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 1964), koszty opłaty stosunkowej w wysokości 7 500,00 zł i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany poniósł koszty zastępstwa prawnego w kwocie 5 400,00 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 1964), powiększone o kwotę 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W związku z tym, że powód wygrał sprawę w 66,66 %, to wygrał koszty procesu w wysokości 8 610,47 zł (66,66 % z kwoty 12 917,00 zł), natomiast pozwany wygrał sprawę w 33,33 %, co oznacza, że wygrał koszty procesu w wysokości 1 806,02 zł (33,33 % z 5 417,00 zł). Zatem Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6 804,45 zł (8 610,47 zł minus 1 806,02 zł).