

Sygn. akt V AGa 219/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2018r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Lucjan Modrzyk
Sędziowie:	SA Jadwiga Galas (spr.) SR del. Dorota Zienkiewicz
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2018r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 3 lutego 2017r., sygn. akt XIII GC 21/16

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 3 w ten sposób, że oddała powództwo i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;
- zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 9.050 (dziewięć tysięcy pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Jadwiga Galas	SSA Lucjan Modrzyk	SSR del. Dorota Zienkiewicz
-------------------	--------------------	-----------------------------

Sygn. akt V AGa 219/18

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. w pozwie wniesionym w postępowaniu elektronicznym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. domagała się zapłaty kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2015 r.

W uzasadnieniu pozwu podniosła, że w dniu 21 sierpnia 2014 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu znajdującego się w K. oraz własności budynków na nim położonych. Umowa uzależniała kupno nieruchomości od czterech warunków. Jednym z nich było uzyskanie przez powódkę zgody właściwego zarządcy drogi na wjazd i zjazd z ulicy (...) na przedmiotową nieruchomość w pełnej relacji skrajnej. W dniu 21 sierpnia 2014 r. powódka wpłaciła pozwanej kwotę 100 000,00 zł tytułem zadatku. Równocześnie w umowie strony postanowiły, że nie zwanie umowy z powodu nieziszczenia się warunku będzie traktowane jako niezawarcie umowy z przyczyn, za które strony nie ponoszą odpowiedzialności. Wówczas zadatek ulega zwrotowi w terminie 7 dni nie później niż do 28 sierpnia 2015 r. W celu realizacji umowy powódka wystąpiła do Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w K. o uzyskanie zgody na wjazd i zjazd z ulicy (...) na przedmiotową nieruchomość w pełnej realizacji skrajnej. Pismem z dnia 25 marca 2015 r. Miejski Zarząd Ulic i Mostów w K. odmówił zgody na wjazd i zjazd z ulicy (...) w pełnej relacji skrajnej z powodu bezpośredniego sąsiedztwa ze strefą oddziaływania ruchliwego skrzyżowania, tym samym nie ziszczył się warunek zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismem z 19 maja 2015 r. powódka odstąpiła od umowy przedwstępnej i zażądała zwrotu zadatku w terminie 7 dni.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy Lublin Zachód w Lublinie wydał w postanowieniu upominawczym nakaz zapłaty, którym zasądził dochodzoną należność łącznie z kosztami postępowania.

Pozwana wniosła w ustawowym terminie sprzeciw, którym zaskarżyła nakaz w całości i domagała się oddalenia powództwa w całości.

W uzasadnieniu podniosła, że powódka po 4 miesiącach od zawarcia umowy przedwstępnej w styczniu 2015 r. wystąpiła do Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w K. o zaopiniowanie przedstawionej koncepcji skomunikowania zjazdu na teren oznaczony jako działka nr (...) i (...) przy ul. (...) w K.. W piśmie z 29 stycznia 2015 r. zastępca dyrektora ds. eksploatacji Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów wskazał uwagi dotyczące modernizacji istniejącego skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) oraz w załączonej do pisma mapie Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w K. wskazał projektowaną modernizację ruchu. Wobec powyższego istnieje możliwość wjazdu i zjazdu z ul. (...) na przedmiotową nieruchomość w pełnej relacji skrajnej w aspekcie ujętym przez Miejski Zarząd Ulic i Mostów w K., a co za tym idzie nie istnieją podstawy do zastosowania rygoru określonego w § 5 pkt 2 umowy przedwstępnej. W tym stanie rzeczy oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz żądanie zwrotu zadatku uznać należy za bezpodstawne.

W piśmie procesowym z dnia 23 lutego 2016 r. pozwana podniosła, że pismem z dnia 4 marca 2015 r. powódka wystąpiła ponownie do Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów z tak sformułowaną propozycją rozwiązania ruchu w obrębie skrzyżowania, która z góry skazana była na odmowę, albowiem zaproponowane przez powódkę rozwiązanie było niezgodne z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, co wskazał MZUM w piśmie z 25 marca 2015 r. W tym stanie rzeczy niemożliwość warunku objętego umową nie jest niemożliwością obiektywną a jedynie subiektywnym podejściem powodowej spółki mającym na celu niezrealizowanie przyrzeczonej umowy.

Pismem procesowym z dnia 16 maja 2016 r. powódka podtrzymała w całości żądanie pozwu. Podniosła, że pismo z dnia 29 stycznia 2015 r. nie wyrażało wprost zgody na koncepcję przedstawioną przez powódkę. W piśmie tym bowiem przedstawiono warunki jakie dodatkowo powódka musi spełnić. Warunki te zostały poddane analizie ekonomicznej, która doprowadziła do wniosku, że koniecznym będzie wystąpienie do zarządcy z inną koncepcją, która będzie bardziej ekonomiczna dla powódki. Pismem z dnia 4 marca 2015 r. powódka zwróciła się do MZUM z wnioskiem o wydanie oświadczenia co do możliwości komunikacji działek oznaczonych w ewidencji (...) z drogą publiczną (...) oraz zlokalizowaniem jednego wjazdu od strony ulicy (...). Koncepcja zawarta w piśmie z 4 marca 2015 r. przedstawiona została w związku z warunkiem potencjalnego najemcy tj. preferowanym usytuowaniem obiektu frontem do skrzyżowania, koniecznością zachowania odległości 50 m od Kościoła pod wezwaniem św. (...)

oraz Ośrodka (...) zlokalizowanego przy ul. (...), parametrami projektowanego obiektu oraz zbyt dużymi kosztami przebudowy układu drogowego skrzyżowania ul. (...) z ul.(...) w zakresie komunikacji kołowej i pieszej wraz z istniejącą sygnalizacją świetlną.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 100.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 30 maja 2015 r., a od 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2) i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.867 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

Wyrok ten został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 21 sierpnia 2014 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. w S. jako zobowiązującym się do sprzedaży a (...) Sp. z o.o. w T. jako zobowiązanym do kupna zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w K. przy ulicy (...), składającego się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...)i (...) oraz własności budynków położonych na tym gruncie objętych księgą wieczystą (...)Sądu Rejonowego (...). Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem Ł. R. w jego kancelarii w K. przy ul. (...). Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie 14 dni od spełnienia się ostatniego z wszystkich opisanych aktem notarialnym z warunków, jednakże nie później niż w terminie do dnia 28 sierpnia 2015 r. Do zawarcia umowy miało dojść pod warunkami: 1. uzyskania w terminie do dnia zawarcia umowy sprzedaży przyrzeczonej przez przyszłą stronę kupującą własnym staraniem i na własny koszt ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji planowanej na działkach będących przedmiotem tego aktu, zgodnie ze złożonym wnioskiem, to jest dla budynku handlowo - usługowego wraz z infrastrukturą, 2. uzyskania przez przyszłą stronę kupującą, jej staraniem i na jej koszt zgody właściwego zarządcy drogi na zjazd z ulicy (...) na przedmiotową nieruchomość, w pełnej relacji skrętnej, 3. przedłożenia do przyrzeczonej umowy sprzedaży przez przyszłą stronę sprzedającą odpisu zwykłego księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowych praw, z treści której wynikać będzie, iż prawa te wolne są od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, 4. nieruchomość na dzień zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży znajdować się będzie w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu z dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Strony postanowiły, że powyższe warunki zastrzeżone są na korzyść spółki pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w T., która pomimo niespełnienia któregokolwiek z tych warunków może żądać zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W § 5 ust. 1 strony postanowiły, że (...) sp. z o.o. zobowiązuje się zapłacić spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 100 000 zł, przelewem na rachunek bankowy w terminie do dnia 25 sierpnia 2014 r., którą to kwotę strony zgodnie postanawiają traktować jako zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. W § 5 ust. 2 strony postanowiły, że niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży ze względu na niespełnienie się warunku o którym mowa w § 4 ust. 1 punkt a i b tego aktu ewentualnie skorzystanie z prawa odstąpienia będzie traktowane jako niezawarcie umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a co za tym idzie kwota zadatku będzie wówczas podlegała zwrotowi w całości w wysokości nominalnej, to jest 100 000 zł, w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia, kiedy umowa przyreczona miała być zawarta, jednakże nie później niż w terminie do dnia 28 sierpnia 2015 r.

W ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej powódka zajmuje się pozyskiwaniem i kupnem nieruchomości celem ich dalszej komercjalizacji. Również w tym wypadku celem powódki była budowa na zakupionej nieruchomości pawilonu handlowego na zlecenie przyszłego właściciela. Inwestycja planowana była w ramach w przygotowanej koncepcji biznesowej, a jej celem było osiągnięcie zysku.

Pismem z 30 października 2014 r. powódka zwróciła się do Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów z wnioskiem o zaopiniowanie koncepcji skomunikowania działek o nr ewid. (...), (...), (...) (...), (...),(...) z ulicami (...) oraz (...).

W odpowiedzi pismem z 9 grudnia 2014 r. Miejski Zarząd Ulic i Mostów poinformował, że istnieje możliwość wykonania wnioskowanych zjazdów, pod warunkiem przebudowy ulic w obszarze skrzyżowania ul. (...) z ul. (...), na podstawie uzgodnionej z Zarządem koncepcji obrazującej szczegółowo zakres zmian.

Powódka zwróciła się do M. L. prowadzącej pracownię architektoniczną o przygotowanie projektu skomunikowania działki z drogą publiczną, związanego z budową pawilonu handlowego na nieruchomości przy ulicy (...) w K..

Pismem z 21 stycznia 2015 r. M. L., na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa w imieniu powódki zwróciła się do Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów o uzgodnienie przygotowanej koncepcji wjazdu na teren inwestycji budowy pawilonu handlowego w K. przy ulicy (...). Życzeniem powódki było aby na nieruchomości istniała pełna relacja skrzętna oznaczająca możliwość wyjazdu z działki zarówno w lewą, jak i prawą stronę oraz możliwość wjazdu na nią zarówno z prawego, jaki z lewego pasa ruchu. Po konsultacjach architekt przygotowała koncepcję nie rodzącą kosztów powodujących utratę opłacalności inwestycji. Jej realizacja wymagała przebudowy sieci centralnego ogrzewania i również wiązała się z dużymi wydatkami.

W odpowiedzi pismem z dnia 29 stycznia 2015 r. Miejski Zarząd Ulic i Mostów opiniując przedstawioną koncepcję sposobu skomunikowania projektowanej budowy pawilonu handlowego wskazał, że w zakresie przebudowy układu drogowego należy pominąć zamiar zmiany w obszarze funkcjonującego zjazdu na drogę dojazdową do kościoła na skrzyżowaniu z Aleją (...), ponadto należy zmodernizować skrzyżowanie ulicy (...) z ulicą (...) w zakresie komunikacji kołowej i pieszej wraz z istniejącą sygnalizacją świetlną.

Każdy z tych elementów w konsekwencji wymuszał uszczuplenia działki inwestora poprzez wejście na jej teren układu komunikacyjnego a nadto w wiązał się z koniecznością poniesienia w dużych nakładów inwestycyjnych. Szacowane koszty przekraczały pierwotne założenia i skutkowały w konsekwencji nieopłacalnością planowanej inwestycji po stronie powódki.

Pismem z 4 marca 2015 r. zarząd (...) spółki z o.o. ponownie zwrócił się do Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów o wydanie oświadczenia o możliwości komunikacji działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem w (...) z drogą publiczną, ulicą (...) w mieście K. oraz zlokalizowaniem wjazdu na nieruchomość od strony ulicy (...), oznaczonego w załączniku do pisma jako wjazd nr (...), celem uzyskania warunków zabudowy inwestycji pod nazwą budynek handlowo - usługowy.

Pismem z 25 marca 2015 r. Miejski Zarząd Dróg i Mostów zaopiniował negatywnie przedstawioną koncepcję. W uzasadnieniu powołał się na bezpośrednie sąsiedztwo projektowanego zjazdu ze strefą oddziaływania ruchliwego skrzyżowania.

Pismem z 19 maja 2015 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz wezwała ją do zwrotu wpłaconego zadatku w kwocie 100 000 zł. Pismo zostało doręczone pozwanej 22 września 2015 r.

Czyniąc ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy każdorazowo wskazał dowody w oparciu, o które je poczynił. Podniósł, że prawdziwość dokumentów przedłożonych do akt nie była kwestionowana oraz, że przeprowadzone dowody osobowe uznał za wiarygodne.

W tak poczynionych ustaleniach zważył Sąd Okręgowy, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Wskazał, że okolicznością bezsporną jest fakt zawarcia w dniu 21 sierpnia 2014 r. umowy przedwstępnej sprzedaży użytkowania wieczystego oraz nieruchomości w formie aktu notarialnego, treść zawartej umowy oraz fakt uiszczenia przez powódkę pozwanej zadatku w kwocie 100 000,00 zł, a także fakt i treść prowadzonej przez powódkę korespondencji z Miejskim Zarząd Ulic i Mostów w K., treść składanych przez powódkę Zarządowi propozycji oraz stanowisko zajęte w tym kontekście przez Miejski Zarząd Ulic i Mostów w K.. Uznał Sąd Okręgowy, że okolicznością sporną jest interpretacja postanowień umowy, a w szczególności czy w kontekście propozycji składanych przez powódkę organowi sprawującemu zarząd drogą i zajętego przez zarządcę w odpowiedzi na te propozycje stanowiska, doszło do ziszczenia się warunku określonego w § 4 ust. 1 b umowy tj. uzyskania przez przyszłą stronę kupującą jej staraniem i na jej koszt zgody właściwego zarządcy drogi na wjazd i zjazd z ulicy (...) na przedmiotową nieruchomość w pełnej relacji skrzętniej. Okoliczność ta ma istotne znaczenie w kontekście zasadności roszczenia strony powodowej. Zgodnie z treścią § 5 ust. 2. umowy przedwstępnej niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży ze względu na

niespełnienie się warunku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt a i b, rodzi obowiązek zwrotu zadatku w całości w wysokości nominalnej, a tym samym przesądza o zasadności żądania pozwu.

Przytoczył Sąd Okręgowy treść przepisu art. 88 k.c. i wskazał, że zgodnie z treścią art. 89 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Istota warunku polega na wprowadzeniu do treści czynności prawnej postanowienia, zgodnie z którym powstanie lub ustanie skutków tej czynności zostało uzależnione od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Jedynie strony mogą dokonać zastrzeżenia tego typu. Warunek w rozumieniu art. 89 mieści się w zakresie postanowień podmiotowo istotnych treści czynności prawnej (*accidentalia negotii*). Natomiast występujące również w tzw. umowach losowych odwołanie się do przyszłego zdarzenia niepewnego jest składnikiem konstytuującym tego typu czynności (*essentialia negotii*). Warunek będzie nosił cechę niepewności wówczas, gdy w chwili dokonania czynności jego wystąpienie nie jest pewne, tzn. nie wiadomo, czy określone zdarzenie nastąpi (warunek dodatni), względnie nie wystąpi (warunek ujemny). „Wskazał, że w zależności od przyjętego kryterium przeprowadza się następujące typologie warunków:

- 1) zawieszające i rozwiązujące - w zależności od skutku, które wywołuje ziszczenie się warunku;
- 2) kazualne, potestatywne i mieszane - w zależności od wpływu zachowania ludzkiego na wystąpienie zdarzenia przyszłego i niepewnego; przyjmując za kryterium charakter okoliczności, od których zależy byt zdarzenia przyszłego i niepewnego, wyróżnia się następujące warunki: kazualne, potestatywne i mieszane. Jeśli o spełnieniu warunku decydują okoliczności niezależne od woli osób zainteresowanych, mowa o warunku kazualnym. Tradycyjnie w grupie tej umieszczane są warunki, których ziszczenie pozostawione jest zrządzeniu losu, przypadkowi bądź też zależy wyłącznie od zachowania osób postronnych (W. Litewski, *Rzymskie prawo...*, s. 152; Z. Radwański (w:) *System Prawa Cywilnego*, t. 1, s. 540). Warunek potestatywny charakteryzuje uzależnienie skuteczności czy to wszystkich, czy to jedynie wybranych skutków czynności od zdarzenia podległego woli stron lub osób zainteresowanych. Te, które łączą elementy przypadku oraz woli ludzkiej, zwane są warunkami mieszanymi;
- 3) ujemne i dodatnie - w zależności od tego, czy los czynności uzależniony jest od zmiany w dotychczasowym stanie rzeczy, czy też przeciwnie - od trwania jej w niezmienionej postaci.

Przenosząc powyższe na ustalony w sprawie stan faktyczny wnioskował, że okolicznością przyszłą przedmiotowo niepewną stanowiącą istotę warunku określonego § 4 ust. 1 a umowy przedwstępnej z dnia 21 sierpnia 2014 r. było uzyskanie przez powódkę zgody właściwego zarządcy drogi na wjazd i zjazd z ulicy (...) na nieruchomości będącą przedmiotem umowy w pełnej relacji skrętnej. Fakt uzyskania niniejszej zgody stanowił w tym przypadku istotny element, cechujący się niepewnością, którego nastąpienie w przyszłości miało stanowić o spełnieniu się warunku.

Uzyskanie zgody, czyli spełnienie się warunku rodziło konsekwencję w postaci skuteczności zawartego w umowie przedwstępnej zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony umowy przedwstępnej zobowiązały się bowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 14 dni od spełnienia się wszystkich określonych umową warunków, w tym opisanego w § 4 ust 1 b. Istotą umowy przedwstępnej zgodnie z treścią art. 390 § 2 k.c. jest możliwość dochodzenia roszczenia o naprawienie szkody, jeżeli druga strona uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, jak również możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymogom co do formy w jakiej miała zostać zawarta umowa przyrzeczona. Warunek niniejszy kwalifikować można więc jako zawieszający, jego nastąpienie warunkowało zaistnienie pełnej skuteczności umowy przedwstępnej. W razie jego spełnienia powstawała bowiem możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, jak i ewentualnego naprawienia szkody od strony bezpodstawnie odmawiającej jej zawarcia. W razie zaś jego nienastąpienia niezawarcie umowy przyrzeczonej traktowane miało być jako niedojście jej do skutku z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. W dalszej kolejności warunek ten kwalifikować należy jako mieszany, częściowo zależny od woli zainteresowanych stron, w tym przypadku powódki zobligowanej podjąć starania zmierzające do uzyskania zgody zarządcy drogi na wjazd i zjazd z ulicy (...) w pełnej relacji skrętnej oraz poniesienia związanych z tym kosztów. Z drugiej strony zależny od czynnika zewnętrznego w tym przypadku pozytywnej decyzji organu administracyjnego.

Wedle trzeciego kryterium warunek ten miał charakter dodatni albowiem los czynności prawnej uzależniony był od zaistnienia zmiany w istniejącym stanie rzeczy”.

Stwierdził Sąd Okręgowy, że „istota sporu między stronami sprowadza się do ustalenia, czy w ustalonym stanie faktycznym można mówić o niespełnieniu się określonego umową warunku. Strona powodowa twierdzi, że warunek nie spełnił się, albowiem zgoda organu zarządzającego na skomunikowanie nieruchomości z ulicą (...) uzależniona została od warunków, których spełnienie przez powódkę skutkowałoby całkowitym brakiem opłacalności zamierzonej inwestycji. Strona pozwana natomiast stoi na stanowisku, że niniejsza okoliczność nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem nie ulega wątpliwości, że powódka mogła uzyskać zgodę i nie istniały żadne przeszkody techniczne, natomiast kwestia wysokości środków jakie musiałby na ten cel ponieść nie ma dla sprawy znaczenia.

Rozstrzygnięcie niniejszej kwestii wymaga interpretacji zapisów umowy. § 4 ust. 1 pkt b umowy stanowi, że przyszły kupujący powinien uzyskać zgodę zarządcy drogi własnym staraniem i na własny koszt. W literalnym brzmieniu umowy brak odniesienia się do kwestii wysokości kosztów jakie powódka ma ponieść, a także do opłacalności całego przedsięwzięcia. Tym niemniej art. 65 § 2. k.c. stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Wykładnia umowy zawarta w art. 65 § 2 uzupełnia ogólne kryteria interpretacyjne przez dodanie - w odniesieniu do umów, tj. czynności, w których podstawowe znaczenie ma ustalenie konsensu - dwóch dodatkowych elementów oceny, tj. celu umowy i zgodnego zamiaru stron. W konsekwencji można wyodrębnić na tle art. 65 § 2 k.c. trzy poziomy wykładni umowy: literalne brzmienie umowy, treść oświadczeń woli ustalaną z zastosowaniem kryteriów interpretacyjnych zawartych w art. 65 § 1, wreszcie sens oświadczeń woli ustalony przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Przepis art. 65 § 2 określa sposób wykładni oświadczeń woli stron umowy w sposób odmienny niż ma to miejsce przy interpretacji tekstu prawnego; w umowach należy przede wszystkim badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej kolejności ma znaczenie dosłowne jej brzmienie (wyrok SN z 8 czerwca 1999 r., II KKN 379/98, LexisNexis nr 342817, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, z głosem aprobowującym Z. Radwańskiego, OSP 2000, nr 6, poz. 92).

W ocenie Sądu rozstrzygnięcie spornej kwestii daje odpowiedź na pytanie o cel zawartej przez strony umowy przedwstępnej. Celu umowy nie należy utożsamiać z przyczyną prawną (causa) czynności. Jako trafną należy przyjąć uwagę, że causa jest zawsze jednakowa dla danego typu umowy, a tymczasem przez cel umowy należy rozumieć „najszerzej pojęty cel społeczno-gospodarczy konkretnej umowy, czyli cel zindywidualizowany” (A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne. Zarys..., s. 263; por. także S. Wyszogrodzka, Dyssens..., s. 967. Cel umowy jest pojęciem odrębnym od pojęcia treści umowy. Należy zgodzić się z poglądem wyrażonym w literaturze, że cel umowy to ten stan rzeczy, który ma być zrealizowany w wyniku wykonania tej umowy. Z. Radwański obrazowo opisał cel umowy w ten sposób, że „umowa stanowi środek (tzw. cel bliższy) dla osiągnięcia celu umowy (tzw. celu dalszego), który może odnosić się do nieskończonych stanów rzeczy, sumarycznie nazywanych celami życiowymi lub społeczno-gospodarczymi. One właśnie stanowią istotny sens dokonywania czynności prawnych przez ludzi, wyrażając ich interesy i potrzeby - słowem pożądane przez nich stany rzeczy” (Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 72)”.

Wskazał Sąd Okręgowy, że z treści zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki A. K. (2) wynika, iż podczas negocjowania warunków umowy reprezentował go pośrednik w handlu nieruchomościami A. K. (1). Jak przyznał reprezentant pozwanej to głównie on zajmował się negocjacjami i na jego zdaniu pozwana się opierała. Podkreśliła, że w związku z tym, iż była to osoba kompetentna polegała na jego zdaniu i nie konotowała wszystkich okoliczności, dawało mu to poczucie bezpieczeństwa. Z zeznań stron, a także biorącego czynny udział w negocjacjach pośrednika A. K. (1) wynika, że cel przedmiotowej umowy był stricte biznesowy obejmujący osiągnięcie zysku, w tym również przez powódkę w ramach realizowanej inwestycji. Cel ten był wiadomy obu stronom umowy. Okoliczność tę akcentował w swoich zeznaniach powód, a także A. K. (1). Wymieniony zeznał między innymi: „w trakcie rozmów dotyczących kwestii zgody na zjazd chodziło o to aby wszystko spięło się w jakiś plan biznesowy, chodziło o ty aby inwestycja zwróciła się jako

całość(...) często Gminy wykorzystują inwestorów i każą sobie przebudowywać część drogi. Pozostaje potem tylko ekonomika i chodzi o to czy to, czego żąda zarządca drogi jest opłacalne do wykonania.”

Stwierdził Sąd Okręgowy, że z treści zeznań przesłuchanych na wnioski powoda świadków, jak i samego powoda wynika, że nie uzyskał on zgody zarządcy drogi na skomunikowanie nieruchomości z ulicą (...) na warunkach gwarantujących opłacalności inwestycji. Z powyższego wnioskować należy, że określony umową warunek się nie ziścił, a tym samym zaistniała przesłanka rodząca obowiązek zwrotu zadatku w wartości nominalnej, określona w § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 21 sierpnia 2014 r. W tym stanie rzeczy żądanie w zakresie należności głównej uznał Sąd za zasadne.

Odsetki za opóźnienie w zapłacie zasądzono w oparciu o art. 481 k.c., od dnia następnego po upływie 7 dniowego terminu określonego wezwaniem do zapłaty tj. od 30 maja 2015 r. Żądanie odsetek za 29 maja 2015 r. oddalono.

O kosztach procesu orzeczono w trybie art. 98 k.p.c. (1. 250,00 zł tytułem opłaty stosunkowej od pozwu, 3.600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pozwu).

Wyrok zaskarżyła apelacją pozwana, w istocie w części orzekającej o uwzględnionym powództwie (pkt 1) oraz o kosztach procesu (pkt 3) i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj.

- błędne ustalenie okoliczności faktycznych, mające istotny wpływ na treść orzeczenia poprzez uznanie, że warunek określony w § 4 ust. 1a umowy przedwstępnej z dnia 21 sierpnia 2014 r. polegający na uzyskaniu przez powódkę zgody właściwego zarządcy na wyjazd i zjazd z ulicy (...) na nieruchomość w pełnej relacji skrajnej nie ziścił się, a zatem były podstawy do zastosowania rygoru określonego w § 5 pkt 2 tej umowy, podczas gdy z pisma Miejskiego Zarządu ulic i Mostów w K. z dnia 9 grudnia 2014 r. wynika, że istniała możliwość skomunikowania nieruchomości zgodnie z planem zamierzonej inwestycji,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę Sądu polegającą na przyjęciu, że możliwość wykonania zjazdów przedstawiona w piśmie Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w K. z dnia 9 grudnia 2014 r. oraz w piśmie z dnia 29 stycznia 2015 r. wymuszała uszczuplenie działki inwestora oraz wiązała się z koniecznością poniesienia dużych nakładów inwestycyjnych, podczas gdy wnioski takie nie wypływały z zebranego w sprawie materiału dowodowego;

2. naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 389 k.c. poprzez wadliwą wykładnię umowy łączącej strony, polegającą na przyjęciu, że celem umowy przedwstępnej z dnia 21 sierpnia 2014 r. było osiągnięcie zysku, podczas gdy celem tej umowy było zagwarantowanie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży;

- art. 65 § 2 k.c. poprzez wadliwą wykładnię umowy łączącej strony, a to art. 89 k.c. w zw. z art. § 4 ust. 1 pkt b oraz § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 21 sierpnia 2014 r. poprzez przyjęcie, że brak uzyskania zgody zarządcy drogi na skomunikowanie nieruchomości na warunkach gwarantujących opłacalność inwestycji stanowi nieziszczenie się warunku określonego w tej umowie, a tym samym powoduje obowiązek zwrotu zadatku w wartości nominalnej;

- art. 65 § 2 k.c. poprzez wadliwą wykładnię umowy łączącej strony, a to § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 21 sierpnia 2014 r. poprzez przyjęcie, że niespełnienie się warunku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt a i b umowy rodzi możliwość wykonania prawa odstąpienia od tej umowy.

Z ostrożności procesowej - na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd drugiej instancji powyższych zarzutów, zarzuciła również naruszenie prawa materialnego, jak i postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że powódka udowodniła fakt nieuzyskania zgody zarządcy drogi na skomunikowanie nieruchomości na warunkach gwarantujących opłacalność inwestycji.

Wniosła o:

zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości; ewentualnie uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia co do kosztów postępowania w instancji odwoławczej;

zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania, w tym zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych (k: 186-188, k: 291 00:01:55).

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (k: 274-279).

Rozpoznając apelację pozwanej Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja podlega uwzględnieniu.

Sąd Apelacyjny podziela obszernie przytoczone, szczegółowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i uznaje je za swoje, ze zmianą o czym poniżej, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zgromadzonym w sprawie w granicach aktywności procesowej stron materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. (z uwzględnieniem zmiany o czym poniżej). Nie podziela jednak Sąd wyciągniętych z poczynionych ustaleń wniosków, które ostatecznie - jak zarzuca apelująca - uzasadniały oddalenie powództwa.

Zmiana, o czym poniżej, ustalonego stanu faktycznego pozwala na ocenę, iż Sąd Okręgowy nie dokonał wykładni umowy łączącej strony poprzez przyjęcie, że niespełnienie się zarzutu, o którym mowa w § 4 ust. 1 litera b oraz § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 21 sierpnia 2014 r. - brak uzyskania zgody zarządcy drogi na skomunikowania nieruchomości w warunkach gwarantujących opłacalność inwestycji stanowi nieziszczenie się warunku określonego w tej umowie, a tym samym rodzi możliwość wykonania prawa odstąpienia od umowy i powoduje obowiązek zwrotu zadatku z wartości nominalnej.

Należało podzielić zarzut naruszenia przepisów postępowania, mającego wpływ na wynik sprawy, wskazany w punkcie 1. apelacji.

Zarzut ten w istocie sprowadza się do sprzeczności w sprawie istotnych ustaleń Sądu Okręgowego, która miała wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, polegającej na dysharmonii pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją do jakiej doszedł ten Sąd na podstawie tego materiału.

Przypomnieć należy, iż powódka - profesjonalista zajmujący się pozyskiwaniem i kupnem nieruchomości celem ich dalszej komercjalizacji, w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 21 sierpnia 2014 r., zawartej w formie aktu notarialnego, i pozwana zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 14 dni od spełnienia się ostatniego z opisanych w § 4.1 litery a) -d) - jednakże, nie później niż w terminie do dnia 21 sierpnia 2015 r. na zastrzeżonych na korzyść strony powodowej.

Jednym z nich, opisanych w § 4.1 litera b) było uzyskanie przez przyszłą stronę kupującą, jej staraniem i na jej koszt, zgody właściwego zarządcy drogi, na zjazd i wyjazd z ulicy (...) na nieruchomość (objętą umową), w pełnej relacji skrajnej (k: 35-36 akt).

Faktem jest, wykazany przez powódkę, iż w odpowiedzi na pismo z dnia 30 października 2014 r. (k: 109-110), otrzymała odpowiedź z daty 9 grudnia 2014 r. (k: 111), zgodnie z którą Miejski Zarząd Ulic i Mostów w K. potwierdził, że istnieje możliwość wykonania wnioskowanych zjazdów, jednak wiązało się to będzie z przebudową ulic w obszarze skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) na podstawie uzgodnionej z tutejszym zarządem koncepcji, szczegółowo obrazującej zakres zmian.

W kolejnym piśmie z daty 21 stycznia 2015 r. (k: 712) powódka otrzymała odpowiedzi na wystąpienie z dnia 21 stycznia 2015 r. (k: 74) zawierające próbę uzgodnienia koncepcji podłączenia Pawilonu Handlowego do układu komunikacyjnego miasta - ulicą (...) wraz z reorganizacją ruchu w tym rejonie (k: 74-77). W odpowiedzi Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w K. zaopiniował przedstawioną przez powódkę koncepcję sposobu skomunikowania projektowanej budowy pawilonu handlowego z dwoma uwagami:

- w zakresie przebudowy układu drogowego, należy pominąć zamiar zmian w obszarze funkcjonującego zjazdu na drogę dojazdową do kościoła na skrzyżowaniu z al. (...),
- należy zmodernizować skrzyżowanie ul. (...) z ul. (...) w zakresie komunikacji kołowej i pieszej wraz z istniejącą sygnalizacją świetlną.

Kolejnym, a zarazem ostatnim pismem z dnia 25 marca 2015 r. (k: 43) MZKiM, w odpowiedzi na pismo powódki z 4 marca 2015 r. (k: 78), zaopiniował negatywnie zamiar skomunikowania przedmiotowego budynku usługowo-handlowego w sposób wskazany w załączniku mapowym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo projektowanego zjazdu ze strefy oddziaływania ruchliwego skrzyżowania.

Bezspornym jest, iż powódka w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie wskazała wysokości nakładów inwestycyjnych, konieczność poniesienia których gwarantowałyby opłacalność inwestycji.

Również zapisy § 4.1. litera b, jak również wskazanych pod literami a), c) – d) § 4 umowy z dnia 21 sierpnia 2014 r. w ogóle nie odnosiły się do „warunku uszczuplenia działki inwestora” jako warunku od niewystąpienia którego nie później niż w terminie do 21 sierpnia 2015 r. strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę.

Powódka dwukrotnie otrzymała od zarządcy drogi pozytywne opinie co do możliwości skomunikowania nieruchomości zgodnie z planem zamierzonej inwestycji, tj. w pełnej relacji skrętnej. W obu przypadkach, jak zarzuca pozwana, powódka zrezygnowała z dalszych starań o zapewnienie w przyjętym w umowie terminie warunków organizacyjnych inwestycji uzasadniających ich realizację, mimo że to na niej spoczywał obowiązek uzgodnienia „jej staraniem i na jej koszt” układu komunikacyjnego inwestycji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w stanie faktycznym sprawy, nie zasługuje na podzielenie stanowisko Sądu Okręgowego, iż na gruncie rozpoznawanej sprawy można mówić o niespełnieniu się określonego umową warunku, albowiem zgoda organu zarządzającego na skomunikowanie nieruchomości z ulicą (...) uzależniona została od warunków, których spełnienie przez powódkę skutkowało by całkowitym brakiem opłacalności zamierzonej inwestycji.

Podzielając stanowisko Sądu Okręgowego co do konieczności dokonania interpretacji zapisu umowy § 4 ust. 1 litera b i uwagi co do wykładni regulacji art. 65 § 2 k.c. (k: 176-178), Sąd Apelacyjny zauważa, iż nie ulega wątpliwości, że podstawową rolę przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej stanowi dokument, w którym nadano określone brzmienie interpretowanym oświadczeniom woli. Odwołanie się do reguł językowych, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c., nie mogło stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli.

Zauważyć również należy, iż Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995/5/168/ przyjął na tle w/w przepisu tzw. kombinowaną metodę wykładni.

Ta metoda wykładni w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia woli, które nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej jaki był zgodny zamiar strony umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy.

To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, wykazywały przez Sądem Okręgowym dowodami osobowymi. Dokonując wykładni zapisów umowy, w oparciu o które powódka wywodziła swoje roszczenie, Sąd

Okręgowy zastosował proces interpretacji umowy, który zakończył ze względu na jej „jasny” sens, po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni ustalając, że cel przedmiotowej umowy był stricte biznesowy obejmujący osiągnięcie zysku, w tym również przez powódkę w ramach realizowanej umowy. Stwierdził jednoznacznie, że cel ten był wiadomy obu stronom umowy, co wynika m.in. z zeznań świadka A. K. (1) (pośrednika nieruchomości), jak i z przesłuchania stron.

Z przesłuchania jednak stron wynika, iż różnie one rozumiały treść złożonego oświadczenia. Według pozwanej cel zawartej umowy wyraźnie wynikał z istoty umowy przyrzeczonej i polegał na zagwarantowaniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie 14 dni od spełnienia ostatniego z warunków wymienionych w § 4.1., jednakże nie później niż w terminie do dnia 21 sierpnia 2015 r. Przedmiotowa umowa służyła jedynie przygotowaniu i zapewnieniu dojścia do skutku umowy sprzedaży nieruchomości.

Zaprzeczyła pozwana, by zgodnym zamiarem stron - jak to przyjął Sąd Okręgowy - było umożliwienie powódce odstąpienia od umowy w sytuacji braku uzyskania przez nią zgody zarządcy drogi, na skomunikowanie nieruchomości w warunkach gwarantujących opłacalność inwestycji, według oczekiwań powódki.

Skoro ustalając znaczenie oświadczenia woli należało mieć też na uwadze jego kontekst testowy, wskazać należy, iż powódka, która przyznała, iż zredagowała tekst umowy (według wzoru, którym się posługiwała), nie znalazł się w umowie obowiązek zarzutu zadatku w wartości nominalnej w przypadku nieziszczenia się warunku opłacalności inwestycji.

Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie, wątpliwości interpretacyjne nie dające się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli powinny być rozstrzygane na niekorzyść strony, która zredagowała tekst, a więc w realiach rozpoznawanej sprawy - powódki.

W toku przesłuchania w charakterze strony prezes powodowej spółki M. R. (k: 147-149) m.in. zeznał, „na spotkanie wzięliśmy nasz wzorzec umowy (00:18:55) był on podstawą do przygotowania przez notariusza tekstu ostatecznej umowy (00:20:15); wzorzec został dostosowany do indywidualnych potrzeb każdej ze stron (00:21:43); nie mógł brać na siebie ryzyka w zakresie podpisania umowy i zakładać, że w momencie nie spełnienia się tych warunków zadatek przepada (01:39:09); w firmie obowiązuje wzorzec umowy, który w trakcie negocjacji był modyfikowany, taki projekt wysłali pozwanej, przed podpisaniem umowy strony spotkały się i szczegółowo omawiały kwestie warunku wpisanego w umowie z tego względu, że pozwana domagała się zadatku”.

Prezes pozwanej A. K. (2) m.in. zeznał: wzorzec umowy został przesłany przez powódkę mailem (00:53:52 k: 150); (01:34:21 k: 152), możliwość komunikacji działki była istotnym elementem prowadzonych rozmów ze względu na drzewa, które znajdowały się na działce.

Przypomnieć należy, iż w punkcie 3. umowy strony zastrzegły powódce, we wskazanym terminie do dnia 22 września 2014 r. prawo odstąpienia od umowy, a to w razie gdyby z wykonywanych przez przyszłą stronę kupującą badań geochemicznych (zanieczyszczeń) oraz geotechnicznych (nośności gruntu) wynikało, że przedmiotowa nieruchomość jest ponadnormatywnie zanieczyszczona i nie występują w niej niekorzystne warunki posadowienia budynku, a nadto nie jest możliwe uzyskanie koncesji na sprzedaż alkoholu, zaś w przypadku skorzystania z prawa odstąpienia, miało ono być traktowane jako nie zawarcie umowy przyrzeczonej, z przyczyn za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności - a zadatek miał podlegać zwrotowi w całości w wysokości nominalnej (k: 37) § 5.2 umowy).

Uwzględniając powyższe, skoro to powódka zredagowała tekst umowy, zobowiązała się uzyskać „jej staraniem i na jej koszt” zgody właściwego zarządcy drogi na wjazd i zjazd z ulicy (...) na nieruchomość objętą rzeczoną umową, w pełnej relacji skrętnej, nie zastrzegając ograniczenia kwotowego - choćby w odniesieniu do ceny nieruchomości poprzez wskazanie procentu, ułamka jej - którego przekroczenie jako warunku gwarantującego opłacalność inwestycji uzasadniałoby według uzgodnień stron warunek którego wystąpienie powodowałoby spełnienie zapisu § 5 ust. 2 - zwrot zadatku, czy też przyczynę uzasadniającą prawo odstąpienia od umowy. Zważywszy, że umowa była zawarta pomiędzy profesjonalistami, gdy to powódka przygotowała tekst umowy, stosując mechanizm kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli na gruncie art. 65§ 1 k.c., a także cel umowy zawartej przez strony na gruncie art.

65 § 2 k.c., uznać należało, iż sens oświadczenia woli (§ 4.1. litera b umowy) powódki należało ustalić tak, jak adresat, czyli pozwana, sens ten rozumiała. Nie można dokonywać w ramach wykładni takiego „przekształcenia” umowy, która stwarza nowy, odmienny zapis jej postanowienia, korzystny dla powódki, o zupełnie innej relacji między stronami, w treści której pozostawałoby dla powódki inne prawo niż wskazane w § 4.1. litera b umowy, zastępujące brak rzeczywistej zgody zarządcy drogi, który na gruncie rozpoznawanej sprawy w sposób obiektywny nie został udowodniony, brakiem zgody zarządcy na warunkach gwarantujących - według tylko wiedzy, oceny, założeń finansowych powódki przyjmowanych za gwarantujące opłacalność inwestycji z ekonomicznego punktu.

To stanowisko Sądu Okręgowego nie zasługuje na podzielenie.

Z przyczyn wyżej naprowadzonych zarzuty podniesione przez pozwaną naruszenia prawa procesowego oraz prawa materialnego, a to art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 394 k.c. przy uwzględnieniu § 5.2 w zw. z § 4.1 litera b umowy stron z 21 sierpnia 2014 r., podzielone przez Sąd Apelacyjny uzasadniały apelację, która podlegała uwzględnieniu (art. 386 §1 k.p.c.).

Powyższe uzasadniało zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa o zapłatę zadatku, skoro nie wystąpiła przyczyna uzgodniona przez strony w § 4.1. litera b w zw. z § 5.2. umowy.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2.6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015. 1800). Koszty te ograniczają się do kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Okręgowym i wynoszą 7.200 złotych oraz opłata od pełnomocnictwa 17 złotych (7.217 złotych).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 2.6) w zw. z § 10.1.2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. 2016. 1668).

Na koszty te składa się: opłata od apelacji 5.000 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji 4.050 złotych (75% z 5.400 złotych), łącznie 9.050 złotych.

SSA Jadwiga Galas	SSA Lucjan Modrzyk	SSR del. Dorota Zienkiewicz
-------------------	--------------------	-----------------------------