

Sygn. akt II Ca 66/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Leszczyńska (spr.)

Sędziowie SO Irena Dobosiewicz

SO Tomasz Adamski

Protokolant stażysta Karolina Bielewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2015 r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa B. D. przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 29 września 2014 r. sygn. akt. I C 2854/13 I. Zmienia zaskarżony wyrok w punktach;

1. 1 (pierwszym) w ten sposób, że powództwo oddala,
2. 3 (trzecim) w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście) tytułem zwrotu kosztów procesu

II. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 550 zł (pięćset pięćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

3

II Ca 66/15

UZASADNIENIE

Powódka B. D. wniosła do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy powództwo przeciwko pozwanej M. P., w którym domagała się zasądzenia kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Twierdziła, że domaga się zwrotu podwójnej kwoty wpłaconego zadatku, ponieważ do podpisania umowy ostatecznej nie doszło z wyłącznej winy pozwanej, która zataiła stan prawny nieruchomości, w tym domku letniskowego. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 29 września. 2014 roku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 250 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z motywów rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego wynikało, co następuje:

Biuro pośrednictwa nieruchomości należące do F. P. zamieściło ogłoszenie w treści której zawarto ofertę: „działka-działki rekreacyjne, powierzchnia 500 m²”. Na ogłoszenie odpowiedziała powódka, która spotkała się w L. z przedstawicielem biura K. K., która pokazała jej domek do sprzedaży. Podczas spotkania nie okazano powódce

wypisów i wyrysów map. Przedstawiciel biura nie informował powódki o stanie prawnym nieruchomości, uznając, że wszelkie informacje są na stronie internetowej. Podczas spotkania z pozwaną i jej ojcem powódka oglądała domek i nie wносиła żadnych zastrzeżeń, co do jego stanu technicznego.

Z uwagi na wątpliwości, co do terenu, na którym posadowiony jest domek, powódka w obecności ojca pozwanej i pozwanej udali się do właścicielki terenu F. Z. oraz do jej syna A. Z.. F. Z. i A. Z. określali posadowienie domków jako dzikie, wskazali, że nie chcą zawierać umowy na dłużej niż roku, bo w każdym czasie może wydarzyć się tak, że domki będą musiały „zniknąć”.

4

W dniu 14 maja 2013 r. pomiędzy M. P. a B. D. zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży. W § 1 umowy przedmiot sprzedaży określono jako „zbycie praw oraz zwrot poniesionych kosztów na domek letniskowy drewniany znajdujący się w L., gmina (...)”. Stwierdzono, że domek jest posadowiony na gruncie dzierżawionym od F. Z.. Umowa dzierżawy gruntu zawarta jest na czas nieokreślony z prawem pierwokupu. W § 2 strony zobowiązały się do zawarcia końcowej umowy sprzedaży w okresie do dnia 10 czerwca 2013 r. za cenę 31.500,00 złotych. W § 3 ustalono, że umówiona cena będzie płatna w ten sposób, iż kwotę 5.000,00 złotych z tytułu zadatku kupująca miała wpłacić gotówką w dniu zawarcia umowy, co sprzedająca potwierdziła, a kwotę 26.500,00' złotych miało zostać zapłacone sprzedającej gotówką w dniu podpisania umowy końcowej. Zastrzeżono, że w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od kupującej, utraci ona prawo do zwrotu wpłaconego zadatku. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od sprzedającej zobowiązana ona była do zwrotu opłaconego zadatku w podwójnej wysokości. W treści § 4 sprzedająca oświadczyła, że jest jedynym dzierżawcą działki oraz właścicielem domku. Stosownie do § 5 wydanie przedmiotu umowy sprzedaży nastąpi po zapłacie reszty ceny. Z dniem wydania przejdą na kupującą wszelkie korzyści i ciężary związane z korzystaniem z działki. Do dnia przekazania działki wszystkie koszty eksploatacyjne miała ponosić sprzedająca. W treści § 6 kupująca oświadczyła, że znany jest jej stan faktyczny oraz prawny wyżej opisanego domku oraz nie wnosi ona żadnych zastrzeżeń. Wedle § 7 sprzedająca zobowiązała się do zrzeczenia dzierżawy na rzecz kupującej po otrzymaniu całości kwoty. Podpisanie nowej umowy dzierżawy pomiędzy kupującą a wydzierżawiającą nastąpi po zapłacie całej kwoty w obecności każdej ze stron.

Pod treścią umowy przedwstępnej znajduje się podpis kupującej B. D. oraz sprzedającej M. P.. Umowa została sporządzona przez P. M. i podpisana w jego obecności.

W piśmie datowanym na dzień 4 czerwca 2013 r. powódka zwróciła się do Urzędu Miejskiego w K. o wydanie zaświadczenia dotyczącego tego, czy domek znajdujący się w L., gm. (...) na gruncie dzierżawionym od F. Z., stoi na gruncie przeznaczonym pod zabudowę letniskową. Urząd Koronowa

5

wydał powódce zaświadczenie numer (...) z dnia 13 czerwca 2013 r, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w K. Nr(...) z dnia 9 listopada 1994, z dniem 31 grudnia 2003 r. stracił ważność. W planie, który utracił ważność, działki te oznaczone były symbolem (...) - Tereny lasów chronionych. Działki posiadają dostęp do dróg publicznych. Działki nr (...) nie mają aktualnego planu. Co do przedmiotowych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Domki wybudowane na terenach ls stanowią samowolę budowlaną, gdyż na terenach oznaczonych ls nie ma możliwości zabudowy.

W piśmie datowanym na dzień 5 czerwca 2013 r. powódka wypowiedziała przedwstępną umowę sprzedaży zawartą w dniu 14 maja 2013 r. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy jest niewywiązanie się pozwanej z warunków umowy, a konkretnie wprowadzenie powódki w błąd co do stanu prawnego nieruchomości. Natomiast pozwana w dniu 7 listopada 2013 roku wypowiedziała umowę powódce wskazując jako przyczynę wypowiedzenia - nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Powódka wywodziła swoje roszczenie właśnie z treści art. 394 § 1 *lec*, żądając od pozwanej zwrotu sumy stanowiącej dwukrotność wręzonego przez nią zadatku. Podobne postanowienie strony zawarły zresztą w § 3 zawartej umowy przedwstępnej. Przyczyn odstąpienia i żądania zwrotu zadatku powódka upatrywała natomiast w zawinieniu pozwanej, które miało przejawiać się we wprowadzeniu kupującej w błąd co do stanu faktycznego i prawnego spornej rzeczy.

Zważył Sąd, że z jednej strony, na ochronę zasługuje więc zaufanie pozwanej przejawiające się w tym, że powódka zadeklarowała pozytywną świadomość istniejącego stanu faktycznego i prawnego sprzedawanej rzeczy. Z drugiej strony, na ochronę zasługuje uzasadniony interes powódki, sprowadzający się do tego, że stan prawny nieruchomości i usytuowanych na niej domków letniskowych rzeczywiście był skomplikowany i - jak to określiła sama pozwana - „nielegalny”, „dziki”. Nie może z pewnością zasługiwać na ochronę prawną działanie, niezależnie zresztą od możliwego zarzutu wynikającego z treści art. 5 *k.c.*, co do którego dany podmiot prawa cywilnego ma świadomość, że może być ono nielegalne lub doprowadzić do stanu sprzecznego z prawem. Taka czynność jest bowiem w zasadzie nieważna lub częściowo nieważna, ze względu na jej sprzeczność z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, ewentualnie

6

cel umowy zmierzający do obejścia prawa (art. 58 § 1 do 3 *k.c.*) Powódka z całą pewnością powinna jednak mieć świadomość, że nie kupuje sensu *stricte* nieruchomości, gdyż ani jeden ustęp podpisanej umowy nie zawiera oświadczenia żadnej ze stron, jakoby przyszła umowa miała dotyczyć rzeczy nieruchomości.

Jeśli natomiast powódka sprawdziła po pewnym czasie stan prawny dzierżawionego gruntu, na którym usytuowany był drewniany domek letniskowy, to nie ma to dla sprawy większego znaczenia. Stosowanie bowiem do art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U.2013.707 ze zm.), księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Jeśli powódka wcześniej nie sprawdziła dokładnie stanu prawnego nieruchomości, na której usytuowany był domek letniskowy, to ponosi za to pełną odpowiedzialność, gdyż nie może obecnie zasłaniać się nieznajomością treści wpisów poczynionych w księdze wieczystej. Zwykła natomiast staranność wymagała od powódki uprzedniego sprawdzenia stanu nieruchomości znajdujących się tam budowli, co mogła uczynić i ostatecznie uczyniła choćby w urzędzie gminy. Niełojalne jest bowiem podpisywanie umowy przedwstępnej, której istota sprowadza się do zobowiązania się danej osoby do następczego zawarcia umowy przyrzeczonej, podczas gdy strona dopiero po podpisaniu umowy czyni kroki mogące zmienić jej decyzję i zniweczyć skutek podpisanego porozumienia. Od lojalnego kontrahenta wymagać należy zapoznania się z tymi warunkami przed podpisaniem umowy i tylko taka postawa strony przeciwnej, która byłaby rażąco sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, mogłaby tę ocenę zmienić.

Nie ulega jednak uwadze Sądu treść ogłoszenia zamieszczonego przez biuro pośrednictwa w treści którego wskazuje się jako przedmiot sprzedaży - działkę-działki letniskowe o powierzchni 500 m². Takie oznaczenie mogło co najmniej zdezorientować kupującego, który w przekonaniu o sprzedaży działki ostatecznie dowiadyuje się, że ma kupić tylko domek i zawrzeć umowę dzierżawy gruntu. Wątpliwości Sądu budziło zachowanie pośrednika sprzedającego domek, który ogłasza do sprzedaży grunt, sprzedaje ostatecznie domek, a w jego ocenie „rola pośrednika nie polega na sprawdzaniu dokumentów” (vide: zeznania F. P. - k. 83).

7

Zauważył Sąd, że na gruncie niniejszej sprawy obie strony złożyły ostatecznie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Powódka, jako przyczynę wypowiedzenia, podała wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego i faktycznego sprzedawanej rzeczy, natomiast pozwana - obiektywny fakt niewywiązywania się przez powódkę z zawartej umowy przedwstępnej. Z tych względów, Sąd uznał, że roszczenie powódki uzasadnione jest tylko częściowo, a mianowicie w Zakresie, jaki wyznacza treść art. 394 § 3 *k.c.* Jak już zaznaczono, przepis ten wskazuje, że 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.

Przyjął Sąd, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Powódce nie należał się więc zwrot dwukrotnego zadatku, a tylko jego rzeczywistej kwoty w wysokości 5.000 złotych. W ten sposób dochodzi do swoistej restytucji, co odpowiada także poczuciu sprawiedliwości. Zważyć bowiem trzeba, że brak należytej staranności lub lojalności można w niniejszej sprawie stwierdzić u obu kontrahentów.

Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Orzekając o kosztach procesu Sąd kierował się dyspozycją art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zarzucała wyrokowi:

1. naruszenie prawa procesowego mogące mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez :

- błędną (sprzeczną z zasadami logiki) ocenę, iż ogłoszenie zamieszczone przez osobę trzecią dla stron postępowania tj. biuro pośrednictwa wskazujące, jako przedmiot sprzedaży - działkę - działki letniskowe o powierzchni 500 m² skutkowało tym, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy przyrzeczonej ponosi nie wyłącznie powódka, lecz również pozwana,

-błędną (sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego) ocenę wpływu treści ogłoszenia zamieszczonego przez biuro pośrednictwa wskazującego jako przedmiot

8

sprzedaży - działkę-działki letniskowe o powierzchni 500 m² na stan świadomości powódki co do przedmiotu umowy przyrzeczonej umową przedwstępną sprzedaży z dnia 14 maja 2013 r., a w konsekwencji przyjęcie, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy przyrzeczonej ponosi również pozwana, podczas gdy okoliczność ta była irrelevantna dla stanu świadomości powódki co do przedmiotu umowy przyrzeczonej, a powódka przed zawarciem umowy przedwstępnej posiadała pełną wiedzę co do stanu faktycznego i prawnego przedmiotu umowy przyrzeczonej tj. ruchomości będącej domkiem letniskowym; 2. naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie a w konsekwencji nieoddalenie powództwa w całości mimo, iż z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynikało, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy przyrzeczonej ponosi wyłącznie strona powodowa;

b) art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na zastosowaniu w przedmiotowej sprawie, a w konsekwencji zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2013 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu danego przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku mimo, iż z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynikało, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy przyrzeczonej ponosi wyłącznie powódka.

Wniosła w apelacji o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku polegającą na oddaleniu powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych w pełnej wysokości, tj. w kwocie 1.217 zł,

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje: Apelacja pozwanej podlegała uwzględnieniu.

Pierwszorzędne znaczenie w sprawie miał fakt, że powództwo wytyczone zostało przez powódkę przeciwko M. P. jako stronie umowy przedwstępnej, nie zaś przeciwko F. P. jako pośrednikowi handlu nieruchomościami.

Powódka bowiem domagała się od pozwanej zwrotu podwójnego zadatku, zarzucając, że do umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

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.

Z mocy § 3 tegoż artykułu 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.

Przede wszystkim wskazać trzeba, że zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada (tak SN w orzeczeniach w 21 maja 2005r., V CK 577/04, PUG 2006/8/32, z 23 lutego 2001 II CKN 314/99, LEX 52344, z 27 stycznia 2000, II CKN 719/98, Wokanda 2000/5/7).

Podkreślić też trzeba, że w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. (patrz wyrok SN z 30 maja 2006 r., IV CSK 66/06, LEX 369141). 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

10

następstwem „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c), przez którą należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r. V CKN 74/01 (niepubl.), 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 (niewykonanie zobowiązania).

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy i w konsekwencji błędnie uznał, że pozwanej należy przypisać jakąkolwiek odpowiedzialność za to, że do zawarcia umowy nie doszło. Innymi słowy w ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała, że była gotowa w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej, do czego nie doszło, dlatego pozwana wprowadziła powódkę w błąd co do stanu prawnego obiektu podlegającemu sprzedaży.

Bez znaczenia bowiem dla dokonania takiej oceny jest, zdaniem Sądu Okręgowego, treść ogłoszenia zamieszczonego przez biuro pośrednictwa, które w ocenie Sądu Rejonowego mogło zdezorientować kupującego, który w przekonaniu o sprzedaży działki ostatecznie dowiaduje się, że kupuje wolnostojący domek i zobowiązany jest do zawarcia umowy dzierżawy z gruntu z właścicielką tego gruntu. Po pierwsze ogłoszenie zredagowane zostało przez F..P., jako pośrednika handlu nieruchomościami, nie zaś przez pozwaną M. P. - kontrahentkę.

Po wtóre zaś powódka po zapoznaniu się z ogłoszeniem miała czas na zapoznanie się ze stanem zarówno faktycznym, jak i prawnym nabywanego obiektu. W tym celu powódka dwukrotnie była na nieruchomości, na której usytuowany

był domek. Pierwszy raz w towarzystwie pracowniczki biura nieruchomości, drugi zaś raz w towarzystwie samej pozwanej i jej ojca. Za każdym razem, czego powódka nie kwestionowała, informowano ją, kto jest właścicielem gruntu i jakie są warunki dzierżawy tego gruntu.

Powódka spotkała się z właścicielką gruntu F. Z., od której uzyskała informację, że domki znajdujące się na działce stanowią „dziką zabudowę”. Znamionym jest, że w powyższym zakresie treść zeznań świadka z dnia 8 maja 2014 r. została na wniosek pozwanej uzupełniona. Mianowicie Sąd Rejonowy zarządzeniem z dnia 8 września 2014 r. uzupełnił protokół rozprawy z dnia 8 maja 2014 r.

11

W ocenie Sądu Okręgowego zeznaniom świadka F. Z. należało dać wiarę w całości. Świadek bowiem nie była w ogóle zainteresowana wynikiem sprawy, było osobą obcą w stosunku do stron. Zeznawała w sposób rozległy, a cała jej wypowiedź sprowadzała się do podkreślenia i wyraźnego zaznaczenia, że domki na nieruchomości postawione zostały w sposób nielegalny, co było przyczyną kłopotów prawnych właścicielki. Świadek tym stanem rzeczy była zaaferowana. Nie sposób zatem uznać, by tak istotnej okoliczności nie przekazała powódce.

Powódka mając zatem świadomość istniejącego stanu rzeczy w dniu 14 maja 2013 r. podpisała umowę przedwstępną sprzedaży. W treści umowy powtórzono częściowo treść art. 394 § 1 k.c, zgodnie z którym w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od sprzedającego zobowiązana ona była do zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości. Ponadto w § 6 umowy kupująca oświadczyła, że znany jest jej stan faktyczny oraz prawny wyżej opisanego domku oraz że nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

Podkreślić należy, że treść zaświadczenia Urzędu Miejskiego w K. z dnia 13 czerwca 2013 r. nie zawierała żadnych informacji, których powódka dotąd nie miała. Wskazywała, że co do działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, zaś domki wybudowane na terenach tych stanowią samowolę budowlaną.

Synonimem określenia „samowola budowlana” w znaczeniu potocznym jest „budowa na dziko”. Bezpodstawnie zatem powódka, w ocenie Sądu Okręgowego, informacjom uzyskanym z Urzędu Miejskiego w K. przypisywała walor „nowości” w stosunku do tego, co było jej wcześniej wiadome.

Innymi słowy z inicjatywy pozwanej, na której spoczywał ciężar dowodu, przeprowadzone zostało w sprawie postępowanie dowodowe, pozwalające na ustalenie, że pozwana w żadnym stopniu nie przyczyniła się do tego, że do zawarcia, umowy przyrzeczonej nie doszło.

Powódka bezpodstawnie domagała się zatem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości na podstawie art. 394 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy błędnie zastosował również przepis art. 394 § 3 k.c. przyjmując, iż odpowiedzialność za to, że do umowy nie doszło ponoszą obie strony.

12

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo na podstawie art. 394 § 1 k.c. a contrario oddalił.

O kosztach procesu przed sądem I i II instancji orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz pozwanej koszty stanowiące wynagrodzenie pełnomocnika oraz opłatę od apelacji.