

*Sygn. akt I C 294/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 22 maja 2018 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: ASR Ewa Malinka**

**Protokolant: Edyta Szmigiel**

**po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2018 roku w Dzierżoniowie**

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. S.**

przeciwko **M. M.**

**o zapłatę**

I/ uchyla wyrok zaoczny wydany w dniu 24 kwietnia 2017 r. roku przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie, sygn. akt I C 294/17 w całości i powództwo oddala;

II/ zasądza od powoda G. S. na rzecz pozwanej M. M. kwotę 4117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 294/17

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 23 lutego 2017 r. powód G. S. domagał się zasądzenia od pozwanej M. M. kwoty 20 000 zł oraz zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu. Na uzasadnienie żądania podał, że pomiędzy powodem a pozwaną w dniu 3 czerwca 2016 r. doszło do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Ze sporządzonej umowy wynikało, że jej przedmiotem jest nieruchomość lokalowa (mieszkanie) o powierzchni 458 m<sup>2</sup>, położona w D. przy ul. (...), na działce nr (...). Przy podpisaniu umowy powód przekazał pozwaną zadatek w wysokości 10 000 zł. Po kilku dniach od zawarcia umowy przedwstępnej G. S. rozpoczął działania w celu zakupu nieruchomości, jednak w trakcie gromadzenia dokumentów okazało się, że przedmiotowa nieruchomość nie jest nieruchomością mieszkalną. Wobec tego powód rozpoczął działania celem przekształcenia tej nieruchomości na mieszkalną. W trakcie czynności administracyjnych jeden z właścicieli działki sąsiadującej wniósł sprzeciw odnośnie przekształcenia przez powoda charakteru nieruchomości w nieruchomość mieszkalną. Do podpisania przyrzeczonej umowy nie doszło, a to z winy pozwanej M. M., która utrzymywała powoda w błędzie co do charakteru przedmiotowej nieruchomości oraz nie wykonała żadnej czynności mającej wspomóc przekształcenie charakteru nieruchomości. Wobec tego powód wnosi o zapłatę przez pozwaną podwójnej kwoty zadatku.

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie w dniu 24 kwietnia 2017 r. wyrokiem zaocznym, sygn. akt I C 294/17, uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanej M. M. na rzecz powoda G. S. dochodzoną kwotę 20 000 zł (pkt I), zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II) i wyrokowi nadał rygor natychmiastowej wykonalności (pkt III).

Pozwana M. M. w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od wyroku zaocznego, wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa, jak również o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w kwocie 4117 zł, w tym kwoty 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana przyznała, że zawarła z powodem wraz z ówczesnymi współwłaścicielami K. i R. Ś. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w D. oraz że otrzymała wraz z wymienionymi sprzedającymi zadatek w wysokości 10 000 zł. Przedmiotem przedwstępnej umowy była jednak nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym – świetlicą o powierzchni użytkowej 457,58 m<sup>2</sup>. Powód przed zawarciem umowy znał sposób korzystania z będącej jej przedmiotem nieruchomości, bowiem przed zawarciem umowy zwrócił się o podanie numeru księgi wieczystej tej nieruchomości i o akt notarialny umowy kupna tej nieruchomości przez pozwaną i pozostałych współwłaścicieli. Przed zawarciem umowy powód dokonał oględzin nieruchomości oraz uzyskał od pozwanej, K. i R. Ś. na swoje zapytanie informację o wysokości podatku od nieruchomości, obciążającego przedmiotową nieruchomość, jako nieruchomość wykorzystywaną na cele gospodarcze. Załączona do pozwu umowa została zawarta na gotowym formularzu, stąd w jej § 1 znalazł się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym zapis, że sprzedający są właścicielami nieruchomości lokalowej (mieszkania). W dniu 3.10.2016 r. pozwana wysłała powodowi listem poleconym podpisane przez nią i pozostałych sprzedających oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i zatrzymaniu danego przez powoda zadatku. We wskazanych okolicznościach powodowi nie przysługuje prawo żądania zwrotu przez pozwaną dwukrotności zadatku, gdyż niezawarcie umowy przyrzeczonej nie jest następstwem niewykonania zobowiązania przez pozwaną, lecz uchylenia się od jej zawarcia przez powoda z przyczyn leżących po jego stronie i objętych ryzykiem kontraktowym. Jednocześnie pozwana wniosła o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności, wskazując że nie otrzymała awiz z przesyłkami sądowymi, co wiązało się najprawdopodobniej z zaginięciem zawiadomień o przesyłkach z uwagi na uszkodzenie skrzynki pocztowej lub z uwagi na ich pozostawienie w furtce wejściowej do posesji, gdzie były narażone na działanie wiatru. Uwzględniając wniosek pozwanej Sąd wstrzymał rygor natychmiastowej wykonalności.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. M., R. Ś. i K. Ś. nabyli w dniu 25 października 2010 r., w udziałach wynoszących po 1/3 części, prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 747 m<sup>2</sup> oraz prawo własności budynku gospodarczego – świetlicy o powierzchni użytkowej 457,58 m<sup>2</sup>, położonej w D. przy ul. (...). W § 1 umowy sprzedaży opisano stanowiący odrębną nieruchomość budynek gospodarczy jako świetlicę, budynek wolnostojący, parterowy, podpiwniczony.

**Dowód:** kserokopia wypisu aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 25.10.2010 r., rep. A nr 7775/2010, zawartej przed notariuszem W. G. z Kancelarii Notarialnej w D. (k. 28-32).

Na podstawie umowy sprzedaży M. M., R. Ś. i K. Ś. zostali ujawnieni w księdze wieczystej o nr (...) prowadzonej dla działki nr (...). Jako sposób korzystania z przedmiotowej działki wskazane jest w księdze wieczystej: „BI – Inne tereny zabudowane”.

**Dowód:** wydruku księgi wieczystej o nr (...) – k. 24-24-27.

R. Ś. wystawił ofertę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na stronie internetowej: przemyslowe.info, na której znajdują się oferty sprzedaży nieruchomości z powiatu (...) o charakterze wyłącznie niemieszkalnym. W ofercie wskazał, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem użytkowym. Pracownica tego portalu skontaktowała się z R. Ś. informując go, że zgłosiła się osoba zainteresowana kupnej nieruchomości – działki nr (...). Osobą tą okazała się powód G. S..

**Dowód:** zeznania świadka K. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 29.03.2018 r. – koperta k. 74, zeznania świadka R. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 15.05.2018 r. – koperta k. 81.

G. S. umówił się z K. i R. Ś. na oględziny nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przy ul. (...) w D. i obejrzał ją przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży. Budynek znajdujący się na działce nr (...) jest dawną salą taneczną spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w D.. Budynek ten jest dwupoziomowy, zawiera podpiwniczenie o powierzchni ok. 200 m oraz

parter budynku, gdzie znajduje się wejście, następnie hol wraz pozostałościami po dawnej szatni, łazienki oraz duża sala z parkietem, ze sceną, o łącznej powierzchni ok. 200 m. Budynek od dawna jest nieużytkowany, toalety w środku są zniszczone. W trakcie oglądania budynku G. S. zapytał braci Ś. jakie mieli plany co do nieruchomości kupując ją, na co oni odpowiedzieli mu że zamierzali zagospodarować budynek jako salę weselną. Wówczas G. S. powiedział, że również zamierza wykorzystywać ją w podobnym celu. Powód zapytał ponadto jaka jest dokładnie powierzchnia nieruchomości i ile wynosi podatek od nieruchomości. K. Ś. uprzedził wówczas powoda, że obecnie podatek jest niski i wynosi ok. 4000 zł rocznie z uwagi na nieprowadzenie działalności gospodarczej na tej nieruchomości, jednak w sytuacji rozpoczęcia działalności gospodarczej stawka podatku byłaby wyższa i rocznie podatek wyniósłby ok. 10 000 zł. W czasie oględzin budynku G. S. nie mówił nic na temat zamiaru przekwalifikowania przedmiotowego budynku na budynek mieszkalny. Właściciele nieruchomości nie twierdzili, że budynek na niej posadowiony jest budynkiem mieszkalnym. Po obejrzeniu nieruchomości G. S. poinformował telefonicznie jej właścicieli, że jest zainteresowany zakupem działki, wobec czego już na następny dzień strony umówiły się na spotkanie celem zawarcia umowy przedwstępnej.

**Dowód:** zeznania świadka K. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 29.03.2018 r. – koperta k. 74, zeznania świadka R. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 15.05.2018 r. – koperta k. 81.

Przed zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w D., powód G. S. zapoznał się z księgą wieczystą prowadzoną dla tej nieruchomości, jak również z umową sprzedaży w formie aktu notarialnego będącą podstawą tytułu prawnego do wskazanej nieruchomości dla R. Ś., K. Ś. i M. M.. Powód przed zawarciem umowy w wiadomości SMS poprosił Ś. o przesłanie wiadomości SMS z numerem księgi wieczystej oraz zabranie ze sobą wskazanego aktu notarialnego na spotkanie umówione celem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.

**Dowód:** wydruk korespondencji SMS – k. 33v., przesłuchanie powoda G. S. – e-protokół z rozprawy z dnia 15.05.2018 r. – koperta k. 81.

Przed umówionym spotkaniem w celu zawarcia umowy przedwstępnej, K. Ś. zapytał G. S. czy ma przygotowany druk umowy przedwstępnej. Powód odpowiedział, że nie ma, jednak wzór umowy można bez problemu wydrukować z internetu. Wobec tego R. Ś. wydrukował taki wzór umowy i właściciele nieruchomości umówili się na podpisanie umowy przedwstępnej pod domem M. M..

**Dowód:** zeznania świadka K. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 29.03.2018 r. – koperta k. 74, zeznania świadka R. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 15.05.2018 r. – koperta k. 81.

W dniu 3 czerwca 2016 r. R. Ś., K. Ś. i M. M. jako Sprzedający zawarli z G. S. jako Kupującym przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. W tym celu strony umowy użyły gotowego formularza umowy, który R. Ś. wydrukował z internetu. We wzorze tym było wskazane oświadczenie Sprzedającego, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej (mieszkalnej), zaś strony umowy uzupełniły brakujące miejsca w formularzu przez podanie adresu nieruchomości: D., ul. (...), powierzchni nieruchomości: 458 m<sup>2</sup> oraz numeru księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości: (...). Sprzedający zobowiązali się sprzedać wskazaną nieruchomość za cenę 260 000 zł w terminie do dnia 20 września 2016 r. a Kupujący zobowiązał się nieruchomość tę kupić za wskazaną cenę. Przy zawarciu umowy G. S. wręczył Sprzedającym kwotę 10 000 zł tytułem zadatku. W § 5 strony umowy postanowiły, że w razie niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadek zatrzymać. Z kolei w § 6 postanowiono, że w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Kupujący może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i zażądać od Sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadek. Kwotą zadatku właściciele nieruchomości podzielili się w równych częściach po 1/3 w momencie zawarcia umowy przedwstępnej. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej G. S. zapoznał się z nią, ale nie zwrócił uwagi że w umowie zawarte jest błędne oznaczenie nieruchomości jako nieruchomość lokalowa (mieszkalna), podobnie jak nie zwrócili na to uwagi sprzedający.

**Dowód:** umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 3.06.2016 r. – k. 11-11v., zeznania świadka K. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 29.03.2018 r. – koperta k. 74, przesłuchanie pozwanej M. M. – e-protokół z rozprawy z dnia 15.05.2018 r. – koperta k. 81.

Po pewnym czasie po zawarciu umowy przedwstępnej do K. Ś. zadzwonił G. S. i poinformował go, że chciałby przekształcić nieruchomość będącą przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży na nieruchomość mieszkalną, gdyż pozwoliliby mu to uzyskać tańszy kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości, jak również uniknąłby w ten sposób wysokiego podatku od nieruchomości. G. S. spytał K. Ś. czy on i pozostali właściciele nie mają nic przeciwko temu, na co K. S. odpowiedział że nieruchomość będzie własnością powoda, wobec czego może robić z nią co chce. Powiedział powodowi, że on i pozostali właściciele nigdy nie próbowali przekształcać charakteru przedmiotowej nieruchomości.

**Dowód:** zeznania świadka K. Ś. – e-protokół z rozprawy z dnia 29.03.2018 r. – koperta k. 74.

Powód G. S. w dniu 14 lipca 2016 r. złożył w Urzędzie Miasta w D. w Referacie Architektury wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji przebudowy, adaptacji i zmiany sposobu użytkowania obiektu usługowego na funkcję mieszkalną wraz z zagospodarowaniem terenu położonego na działce nr (...) w D.. W toku postępowania toczącego się na podstawie wniosku powoda, do Urzędu Miasta w D. wpłynęło pismo M. S., w którym wskazał że nie wyraża zgody na zmianę sposobu użytkowania obiektu usługowego na funkcję mieszkalną terenu położonego na działce nr (...) w D., z uwagi na prowadzenie przez niego działalności produkcyjnej, która to działalność może być uciążliwa dla mieszkańców budynku znajdującego się na działce nr (...).

**Dowód:** wnioski o ustalenie warunków zabudowy – k. 77, zawiadomienie z Urzędu Miasta - Referatu Architektury z dnia 20.07.2016 r. – k. 48, pismo o niewyrażeniu zgody na zmianę sposobu użytkowania obiektu na działce nr (...) z dnia 27.07.2016 r. – k. 49.

W dniu 12 września powód G. S. napisał do jednego z braci Ś. wiadomość SMS o treści: „Witam. Wysłałem państwu wypowiedzenie umowy przedwstępnej odnośnie zakupu budynku. Przykro mi ale nie dojdzie do finalizacji zakupu ponieważ napotkałem na utrudnienia ze strony właściciela działki sąsiedniej.” W kolejnej wiadomości z dnia 27 września G. S. wezwał do zwrotu mu zadatku w wysokości 10 000 zł w terminie 30 dni. W odpowiedzi otrzymał informację, że zgodnie z prawem zadatek przepada, jeśli do transakcji nie dochodzi z winy kupującego.

**Dowód:** wydruk korespondencji SMS – k. 33v.-34v.

Pismem z dnia 3 października 2016 r. R. Ś., K. Ś. i M. M. wypowiedzieli G. S. umowę przedwstępną z dnia 3 czerwca 2016 r. zatrzymując zadatek w wysokości 10 000 zł. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazali niewypełnienie umowy przedwstępnej i nieprzystąpienie do zakupu nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) w D..

**Dowód:** wypowiedzenie umowy przedwstępnej z dnia 3.10.2016 r. - k. 50 wraz z potwierdzeniem nadania przesyłki poleconej adresowanej do powoda z dnia 3.10.2016 r. - k. 35.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów prywatnych, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, dowodów z zeznań świadków i przesłuchania pozwanej. Zeznania te w ocenie Sądu były wiarygodne, świadkowie jak i pozwana przedstawili spójną wersję wydarzeń, a przy tym zeznania te były logiczne i nie nasuwały wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości. Natomiast Sąd uznał za niewiarygodne zeznania powoda w części, w jakiej wskazywał on że został poinformowany przez właścicieli nieruchomości o tym, że budynek jest mieszkalny i istnieje możliwość jego przerobienia na mniejsze pomieszczenia mieszkalne. Po pierwsze, sam wygląd budynku w żaden sposób nie wskazywał na to, że jest to budynek mieszkalny, a wręcz przeciwnie – duża sala z parkietem i sceną, pozostałości po szatni wprost wskazywały na to, że był to budynek o charakterze użytkowym, usługowym. Po drugie, świadkowie K. Ś. i R. Ś. wyraźnie zeznali, że nie zapewniali powoda iż przedmiotowy budynek jest mieszkalny, zaś powód sam wskazywał że zamierza prowadzić w budynku działalność gospodarczą w zakresie gastronomii. Po trzecie, w akcie notarialnym na podstawie którego bracia Ś. i pozwana M. M. nabyli przedmiotową nieruchomość, wyraźnie wskazane było że działka jest zabudowana budynkiem gospodarczym – świetlicą. Z kolei w księdze wieczystej sposób

korzystania z działki oznaczony został symbolem BI – Inne tereny zabudowane. Z dokumentami tymi powód zapoznał się jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej. Jego twierdzenia, że nie zwrócił uwagi na wskazany zapis w akcie notarialnym nie są przekonujące, skoro sam poprosił o wgląd w dokumenty dotyczące nieruchomości. Gdyby jednak uznać twierdzenia te za prawdziwe, to wówczas należałoby uznać że to sam powód nie dochował minimalnej staranności przy zawarciu umowy przedwstępnej, a nie że został wprowadzony w błąd przez kontrahentów. Zresztą w ocenie Sądu powód miał najlepszą wiedzę co do charakteru nieruchomości po dokonanych oględzinach, gdyż to wygląd budynku świadczył o tym, że jest to budynek o charakterze gospodarczym, a nie mieszkalnym. Zeznania powoda pozostawały ponadto w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Charakter i przeznaczenie nieruchomości są głównymi czynnikami branymi pod uwagę przy transakcji sprzedaży, bo jest oczywiste że kupujący nabywa ją zwykle w określonym celu. Gdyby przyjął za prawdziwe twierdzenia powoda, że zawierając przedwstępną umowę sprzedaży, był przekonany o tym że nabywa nieruchomość o charakterze mieszkalnym, to podjęte przez niego późniejsze działania w celu przeprowadzenia procedury przekształcenia nieruchomości na mieszkalną, budzą duże zdziwienie. Osoba podejmująca racjonalne decyzje, po powzięciu informacji że została wprowadzona w błąd co do charakteru nabywanej nieruchomości, dążyłaby raczej do odstąpienia czy rozwiązania umowy w ten sposób zawartej skoro wina miała leżeć po stronie kontrahenta. Natomiast działania podjęte przez powoda polegające na wszczęciu procedury przekształcenia charakteru nieruchomości pozostają racjonalne jeśli przyjął że powód od początku znał aktualny charakter nabywanej nieruchomości. Dodatkowo, świadek K. Ś. wiarygodnie zrelacjonował co było powodem takich działań G. S. – mianowicie chęć uzyskania korzystniejszego kredytu hipotecznego i uniknięcia wyższej stawki podatku od nieruchomości. Świadek zeznał, że to sam G. S. wskazał mu telefonicznie te okoliczności, uprzedzając o zamiarze przekształcenia działki. Przy przyjęciu, że G. S. znał wcześniej charakter budynku jako użytkowego, jego późniejsze działania nie jawią się jako zaskakujące, ale wszystkie okoliczności przedstawione przez świadków układają się w logiczną całość.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

Podstawę prawną dochodzonego przez powoda roszczenia zapłaty kwoty 20 000 zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku, stanowi przepis art. 394 § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, „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 niniejszej sprawie bezsporna jest okoliczność, że powód G. S. nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży, co sam przyznał w złożonych zeznaniach. To druga strona umowy – Sprzedający, złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy przedwstępnej. Biorąc pod uwagę treść oświadczenia oraz fakt, że wypowiedzenie umowy jest sposobem zakończenia umowy właściwym dla zobowiązań o charakterze ciągłym, powtarzającym się, nie zaś zobowiązań polegających na świadczeniu jednorazowym, oświadczenie to należy uznać za oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Z samego tylko faktu braku odstąpienia przez powoda od umowy przedwstępnej, wywieść należało wnioszek o braku przysługującego mu roszczenia o zapłatę podwójnej kwoty zadatku. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, „żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody”. Pogląd ten Sąd w obecnym składzie podziela, zwłaszcza że wynika on z samej literalnej wykładni przepisu art. 394 § 1 k.c.

Niezależnie od tego, wskazać należy że brak było podstaw do żądania przez powoda G. S. zapłaty podwójnej kwoty zadatku, gdyż pozwanej nie można przypisać odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Odpowiedzialność taką ponosi natomiast powód. Z materiału dowodowego wynika, że powód miał świadomość, że nieruchomość która miała być przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży, nie była nieruchomością lokalową

– pomimo takiego błędnego jej określenia w umowie przedwstępnej. Przede wszystkim wynika to z wiarygodnych zeznań świadków R. Ś. i K. Ś., którzy prowadzili rozmowy z powodem dotyczące przedmiotowej nieruchomości przed zawarciem transakcji. Świadczenie ci wskazali, że powód ofertę sprzedaży nieruchomości znalazł na stronie internetowej przemyslowe.info, na której znajdują się oferty wyłącznie użytkowych lokali. Świadek R. Ś. zajmował się przygotowaniem oferty sprzedaży tej nieruchomości i zeznał, że w ofercie wskazane było że jest ona zabudowana budynkiem użytkowym. Powód był na oględzinach przedmiotowej nieruchomości, a biorąc pod uwagę jej wygląd nie sposób było przyjąć że jest to lokal mieszkalny. Jak opisali świadkowie jest to duża sala o powierzchni ok. 200 m, z parkietem i wydzieloną sceną, znajdują się tam pozostałości po szatni, więc sam wygląd budynku wskazuje że jest to typowa dawna sala taneczna. Jak wynika z zeznań tych świadków, powód pytał o wysokość podatku od nieruchomości i świadkowie wskazywali że stawka podatku jest wyższa w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, jednak oni płacą niższy podatek z uwagi na to, że nie wykonują działalności gospodarczej w obiekcie. Wreszcie powód pytał świadków do jakiego celu oni i pozwana zakupili przedmiotową nieruchomość, na co świadkowie powiedzieli mu że miała to być sala weselna. Powód powiedział wówczas, że również zamierza prowadzić w tym budynku tego typu działalność gospodarczą. G. S. zapoznał się także z aktem notarialnym na podstawie którego sprzedający nabyli działkę, a także z księgą wieczystą – sam zwrócił się o te dokumenty przed zawarciem umowy przedwstępnej. Jak już zwrócono wcześniej uwagę, w księdze wieczystej zawarty był wpis, że działka stanowi inne tereny zabudowane, zaś w akcie notarialnym, że działka jest zabudowana budynkiem gospodarczym – świetlicą. W wiadomości SMS powód sam napisał "Proszę przesłać nr księgi wieczystej sali", a określenie „sala” nie jest adekwatne dla lokalu mieszkalnego. Świadczenie wiarygodnie zeznali ponadto, że na etapie oglądania nieruchomości i zawierania umowy przedwstępnej w ogóle nie było mowy o możliwości przekształcenia nieruchomości na mieszkalną. Samo wskazanie w umowie przedwstępnej że przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa (mieszkanie) nie świadczy o tym, że powód nie wiedział jakiego rodzaju nieruchomości nabywa, a z zeznań świadków i przesłuchania pozwanej wynika, że błąd ten został spowodowany użyciem gotowego formularza umowy przedwstępnej wydrukowanej z internetu.

Pozwana M. M. nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za przebieg postępowania administracyjnego co do przekształcenia charakteru nieruchomości, zwłaszcza że sprzeciw co do przekształcenia zgłoszony został przez osobę trzecią. Pozwana nie twierdziła, że nieruchomość w postaci zabudowanej działki nr (...) jest nieruchomością przeznaczoną na cele mieszkalne, nie wskazywała powodowi na możliwość przekształcenia nieruchomości na mieszkalną, jak również nie zobowiązywała się do pomocy w przeprowadzeniu przekształcenia charakteru nieruchomości. Finalizacja przekształcenia pozostawała wyłącznie ryzykiem powoda G. S., który znając charakter i sposób korzystania z działki nr (...), zamierzał przekształcić ją w działkę wykorzystywaną jako tereny mieszkaniowe. Odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponosi wyłącznie powód. Wiedząc że nieruchomość zabudowana jest budynkiem gospodarczym – świetlicą, zobowiązał się do jej kupna. Następnie bezpodstawnie uchylił się od zawarcia umowy sprzedaży, z uwagi na niepowodzenie co do przekształcenia nieruchomości na mieszkalną. Przekształcenie nieruchomości nie zostało wpisane do umowy przedwstępnej jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej, zatem osiągnięcie zamierzonego przez powoda celu było wyłącznie jego ryzykiem kontraktowym.

W tych okolicznościach, po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrok zaoczny należało uchylić i oddalić powództwo w całości, z uwagi na nieudowodnienie przez powoda przysługiwania mu roszczenia o zapłatę podwójnej kwoty danego podatku (art. 6 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sporu. Powód jako przegrywający powinien zwrócić pozwanej niezbędne koszty procesu. Na zasądzone na rzecz pozwanej koszty procesu składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł (zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - 17 zł oraz opłata za sprzeciw od wyroku zaocznego - 500 zł. Sąd stwierdził, że pozwana nie powinna być obciążona kosztem sprzeciwu od wyroku zaocznego, co jest zasadą zgodnie z art. 348 k.c., nawet w razie uchylenia wyroku zaocznego, z uwagi na to że niestawiennictwo pozwanej na rozprawę na której zapadł wyrok zaoczny było niezawinione. Ostatecznie Sąd zasądził od powoda G. S. na rzecz pozwanej M. M. kwotę 4117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.