

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem wydanym w dniu 24 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy w Zgierz w sprawie o sygn. akt I C 2789/18 z powództwa A. G. przeciwko K. K. o zapłatę:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od A. G. na rzecz K. K. kwotę 3.600 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w części, tj. w zakresie punktu 1, w jakim Sąd I instancji oddalił powództwo, co do kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie punktu 2, tj. rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Skarżący zarzucił wydanemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:
 - a. uznanie, że pozwana udowodniła, że właściciele nieruchomości udzielili jej pełnomocnictwa zawierającego umocowanie do zawarcia przez nią, w ich imieniu umowy przenoszącej własność nieruchomości na inną osobę, podczas gdy pozwana w toku procesu przedstawiła wyłącznie kopie dwóch stron pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego bez informacji o podpisach mocodawców oraz bez podpisu i pieczęci notariusza, zaś okoliczność udzielenia pełnomocnictwa została przez powoda skutecznie zakwestionowana;
 - b. uznanie dowodu z zeznań świadka P. K. za wiarygodny w części, w której twierdzi on, że pozwana przed zawarciem umowy przedstawiła powodowi określone dokumenty, w tym dokument pełnomocnictwa udzielonego jej przez rodziców, jako właścicieli nieruchomości oraz kserokopie ich dowodów osobistych, podczas gdy świadek ten, jako powiązany osobiście z pozwaną ma interes w tym, aby zeznawać w sposób korzystny dla pozwanej, zaś fakt przedstawienia rzeczonych dokumentów powodowi przez pozwaną nie został potwierdzony innymi, obiektywnymi dowodami, a same zeznania tego świadka jako całość były wewnętrznie sprzeczne;
 - c. uznanie dowodu z przesłuchania pozwanej w charakterze strony za w pełni wiarygodny, a w konsekwencji poczynienie większości ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie w oparciu o rzeczony dowód, podczas gdy dowód ten, jako dowód subsydiarny powinien być oceniany przy uwzględnieniu tego, że stanowi relację osoby bezpośrednio zainteresowanej wynikiem postępowania, zaś daleko idące rozbieżności pomiędzy zeznaniami pozwanej i zeznaniami świadka S. N. dobitnie pokazują, że pozwana przebieg transakcji dotyczącej nieruchomości opisuje niezgodnie z rzeczywistością, a w sposób zgodny z obraną linią obrony;
 - d. brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie polegający na:
 - pominięciu w tej ocenie maila pozwanej do powoda z dnia 15 kwietnia 2018 r. (godz. 12:24), w którym pozwana zażądała: w związku z terminem widniejącym na zadatku tj. 10.05.2018r. proszę o podanie, jakie dokumenty mam dostarczyć w celu podpisania umowy przedwstępnej w trybie pilnym (...). wraz z partnerką zobowiązała się pan do niezwłocznego dostarczenia listy dokumentów niezbędnych notariuszowi do sporządzenia umowy przedwstępnej. (...);
 - pominięciu w tej ocenie maila notariusz A. K. do pozwanej z dnia 9 maja 2018 r. (godz. 10:36), w którym notariusz potwierdziła pozwanej, że „(...) dokumenty niezbędne do sporządzenia przeze mnie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży między panią, jako pełnomocnikiem właścicieli nieruchomości oraz panem G. są kompletne. (...);

co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że Umowa zawarta przez strony była umową przedwstępną, a nie umową rezerwacyjną;

--

- pominięciu w tej ocenie maila pozwanej do powoda z dnia 9 maja 2018 r. (godz. 22:33), w którym pozwana poinformowała pozwanego, że „(...) W dniu jutrzejszym podam pani notariusz numer konta w banku (...) w celu wpłaty gotówki. (...), co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że strony wcześniej uzgodniły, że powód miał zapłacić całą cenę sprzedaży w dniu 10 maja 2018 r.;
- pominięciu w tej ocenie wyjaśnień pozwanej (złożonych na rozprawie w dniu 13 listopada 2018 r., 00:10:44), w ramach których powódka zeznała „uzgodniłam z panem G., że jeżeli da mi zadatek to ja mu pokaże wszystkie dokumenty.” co doprowadziło do błędnego ustalenia, że pozwana przed zawarciem umowy przekazała powodowi dokumenty dotyczące nieruchomości, w tym pełnomocnictwo udzielone jej przez rodziców;

e. dokonanie istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleń w sposób sprzeczny z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie w zakresie, w jakim Sąd I instancji uznał, że:

- przed zawarciem umowy pozwana przedstawiła powodowi pełnomocnictwo udzielone jej przez rodziców, jako właścicieli nieruchomości, podczas gdy okoliczność ta nie została odnotowana w treści samej umowy;
- pozwana przed zawarciem umowy i wręczeniem przez powoda zadatku przekazała mu dokumenty, z których wynikało, że pozwana nie jest właścicielem nieruchomości, podczas gdy kopie tych dokumentów zostały przekazane powodowi dopiero po zawarciu umowy;
- przyszli teściowie powoda wycofali się z zaoferowanej pomocy w zakresie zakupu nieruchomości, podczas gdy umowa została zawarta w dniu, w którym byli oni obecni na nieruchomości i ją oglądali co świadczy o tym, że akceptowali decyzję powoda i jego narzeczonej w zakresie rozpoczynania transakcji dotyczącej nieruchomości i zamierzali im udzielić obiecanej pomocy;
- pozwana spytała G. S., działającego, jako pełnomocnik powoda w dniu 10 maja 2018 r., w jaki sposób będzie zapłacona cena za nieruchomość oraz że G. S. nie mógł wskazać, jak nastąpi zapłata, podczas gdy z dokumentu urzędowego, tj. aktu notarialnego repertorium A nr 592/2018 r. obejmującego protokół z rzeczywistego przebiegu czynności notarialnej nie wynika, że pozwana zwracała się do pełnomocnika powoda o udzielenie takiej informacji oraz że pełnomocnik powoda wypowiadał się co do sposobu i terminu zapłaty ceny przez powoda;

f. dowolną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego oraz zasadami logicznego rozumowania ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów polegającą na uznaniu, że:

- pozwana zobowiązała się do zawarcia umowy przyrzeczonej nie w swoim imieniu, a w imieniu właścicieli nieruchomości, podczas gdy z treści umowy wprost wynika, że określając siebie mianem (...) pozwana jednoznacznie zobowiązała się we własnym imieniu do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości;
- pozwana musiała przedstawić powodowi pełnomocnictwo udzielone jej przez rodziców, jako właścicieli nieruchomości przed zawarciem umowy, ponieważ powód wręczył jej zadatek w kwocie 5.000 zł, podczas gdy ze względu na informacje otrzymywane od P. K., nieskrępowany dostęp pozwanej i P. K., jako jej przedstawiciela do nieruchomości powód mógł mieć obiektywnie uzasadnione przekonanie, że pozwana działa we własnym imieniu, jako właściciel i dlatego zawarł z nią umowę i wręczył zadatek, w relatywnie, wbrew twierdzeniom Sądu, niedużej kwocie;
- zamiarem stron było zawarcie umowy przedwstępnej, a nie umowy rezerwacyjnej, jako typowej wyłącznie dla transakcji z udziałem deweloperów, podczas gdy w realiach niniejszej sprawy zawarcie umowy rezerwacyjnej zgodnie z zasadą swobody umów miało służyć zebraniu przez pozwaną wszystkich dokumentów dotyczących

nieruchomości oraz posadowionego na niej domu i ich przedstawieniu powodowi w celu umożliwienia mu ich spokojnej i rzetelnej weryfikacji przy udziale osób posiadających wiedzę specjalistyczną w zakresie budownictwa, z jednoczesnym zagwarantowaniem powodowi, że nieruchomość nie będzie oferowana innym osobom;

- powód w dniu 10 maja 2018 r. miał dysponować całą kwotą odpowiadającą umówionej cenie oraz miał zapłacić pozwanej całą cenę sprzedaży nieruchomości pomimo tego, że powód nie dysponował informacją o numerze rachunku bankowego pozwanej oraz nie było wcześniejszych ustaleń stron, co do sposobu i terminu zapłaty ceny oraz bez wcześniejszego szczegółowego i wnikliwego zapoznania się z dokumentami dotyczącymi stanu prawnego nieruchomości oraz stanu technicznego i prawnego posadowionego na niej domu;
- pozwana chciała wykonać umowę, podczas gdy do dnia 10 maja 2018 r. nie przekazała powodowi, chociażby w postaci skanów, żadnego z oczekiwanych przez niego dokumentów, zaś w dniu 10 maja 2018 r. odmówiwszy pełnomocnikowi powoda okazania dokumentów wcześniej przedstawionych wyłącznie notariuszowi, opuściła kancelarię notarialną, dając wyraz temu, że umowy nie wykona;
- niewykonanie umowy nastąpiło wyłącznie z powodów leżących po stronie powoda, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że do niewykonania umowy doszło z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwana,

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z postanowieniami umowy poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji błędne ustalenie, że umowa stanowiła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, podczas gdy z jej treści, okoliczności jej zawarcia oraz czynności podejmowanych przez strony po jej zawarciu jednoznacznie wynika, że umowa stanowiła umowę rezerwacyjną, na podstawie której strony, każda w swoim imieniu, zobowiązały się do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości;

b. art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie na skutek bezpodstawnego przyjęcia, że do niewykonania umowy doszło wyłącznie na skutek okoliczności leżących po stronie powoda;

c. art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy do niewykonania umowy doszło na skutek okoliczności, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 5.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty, wzajemne zniesienie kosztów postępowania przez sądem I instancji pomiędzy stronami oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna i jako taka skutkowałą jej oddaleniem.

Na wstępie przypomnienia wymaga, że w postępowaniu uproszczonym apelacja ma charakter ograniczony, a celem postępowania apelacyjnego nie jest tu ponowne rozpoznanie sprawy, ale wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez Sąd I instancji w ramach zarzutów podniesionych przez skarżącego. Innymi słowy mówiąc, apelacja ograniczona wiąże Sąd odwoławczy, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co zarzuci w apelacji skarżący. Wprowadzając apelację ograniczoną, ustawodawca jednocześnie określa zarzuty, jakimi może posługiwać się jej autor i zakazuje przytaczania dalszych zarzutów po upływie terminu do wniesienia apelacji – co w polskim porządku prawnym wynika z art. 5059§ 11 i 2 k.p.c. (tak w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, opubl. OSNC Nr 6/2008 r. poz. 55; tak również M. Manowska, „Apelacja w postępowaniu cywilnym. Komentarz. Orzecznictwo”, Warszawa 2013, s. 305 – 306). Z tych też względów w ramach niniejszego uzasadnienia

poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do zarzutów apelacji, bez dokonywania analizy zgodności zaskarżonego rozstrzygnięcia z prawem w pozostałym zakresie.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako takie musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Podniesione przez apelującego zarzuty błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie – naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne. Sąd w uzasadnieniu odniesienie się zbiorowo do podniesionych, licznych zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c..

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/o8, LEX nr 468598).

Takiego działania skarżącego zabrakło w rozpoznawanej sprawie, bowiem uczestnik niezasadnie podniósł zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W szczególności należy wskazać, że większość podniesionych przez skarżącego zarzutów dotyczyła niuansów dotyczących korespondencji pomiędzy stronami sporu, towarzyszących przygotowywania się do zawarcia umowy sprzedaży przed notariuszem, co miało nastąpić w dniu 10 maja 2018 r.. W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że pozwana posiadała ważne pełnomocnictwo swoich rodziców legitymujące ją do sprzedaży w ich imieniu nieruchomości. Ponadto, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy trudno uznać, że dorośli ludzie podpisaliby

umowę dotyczącą nieruchomości, za którą mieli zapłacić blisko 400.000 zł, nie weryfikując w żaden sposób tożsamości drugiej strony i jej prawa do nieruchomości, a nadto – przekazaliby jej zadatek w wysokości 5.000 zł.

Idąc dalej w ocenie Sądu Okręgowego nie ulega również wątpliwości, że strony sporu w istocie, zawierając umowę zadatku, zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, a ich zamiarem było podpisanie, najpóźniej do dnia 10 maja 2018 r. ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości. Przemawia za tym zwłaszcza okoliczności, iż pozwana została zobowiązana przez pełnomocnika pozwanego do skompletowania szeregu dokumentów, związanych zarówno z samą nieruchomością, jak również z trwającymi pracami budowlanymi, w postaci dziennika budowy, projektu, pozwoleń itd. Powyższe dokumenty, co do zasady nie są wymagane przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, jednakże już tak by zawieraniu ostatecznej umowy przeniesienia własności. Powyższą dokumentacją pozwana stopniowo gromadziła, dosyłając drogą elektroniczną wszystkie wymienione dokumenty, do których dostarczenia została zobowiązana. Sama pozwana również stwierdziła, iż pod pojęciem „umowa przedwstępna” strony tak naprawdę rozumiały umowę przeniesienia prawa własności na powoda, a zatem zawarta przez strony „umowa zadatku” była w istocie umową przedwstępną. Narzeczona powoda w pewnym sensie również powyższe okoliczności potwierdziła, zeznając, że szli do notariusza kupić nieruchomość. Wbrew argumentacji skarżącego nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie to, czy rodzice narzeczonej powoda wycofali się z danej im obietnicy finansowego wsparcia zakupu nieruchomości w uzgodnionej z powódką cenie, czy też, ale fakt, że bez względu na to skąd powód zamierzał uzyskać kwotę na przedmiotowy zakup, to taką kwotą w dniu 10 maja 2018 r. nie dysponował.

Powód we wniesionej apelacji podnosił, że strony umowa, którą zawarł z powódką stanowiła umową rezerwacyjną. Z powyższym stanowiskiem jednakże nie sposób się zgodzić, prawo zobowiązań dopuszcza wprawdzie zawieranie umowy rezerwacyjnej nieruchomości, która jest umową nienazwaną odrębną, od umowy przedwstępnej. Niemniej jednak jak sama nazwa wskazuje stricte umowa rezerwacyjna ma na celu zarezerwowanie czegoś na jakiś czas – może być odpłatnie lub nie odpłatnie, po czym zazwyczaj na skutek upływu termin ulega rozwiązaniu z mocy prawa o ile nie zawiera innych zapisów w swej treści, a strony nie zawarły w jej wykonaniu innej umowy. Natomiast umowa stron nazwana zadatku de facto stanowiły umowy przedwstępne do zawarcia umów o przeniesienie własności na rzecz powoda nieruchomości. Umowa przedwstępna, bowiem ma inne cele, niż umowa rezerwacyjna, a sama umowa rezerwacyjna też może być poprzedzona odrębną w stosunku do niej umową przedwstępną lub odwrotnie. Umowa rezerwacyjna sama w sobie ma określony cel (rezerwacja zablokowanie czegoś z wyłączeniem innych osób na ściśle określony czas), natomiast umowa przedwstępna określa termin i treść umowy, jaką strony zamierzają zawrzeć po spełnieniu określonych warunków (art. 389 k.c.). Umowa rezerwacyjna sama w sobie jest już celem (rezerwuje coś), natomiast umowa przedwstępna ma na celu dopiero zawarcie określonej w niej umowy. Umowa rezerwacyjna po upływie terminu kończy się (rezerwa ustaje), a jeśli była to rezerwacja odpłatna, to opłata podlega zwrotowi, ponieważ jest uiszczana tylko i wyłącznie celem dokonania rezerwacji i na czas rezerwacji.

Z kolei strony zawarły umowę przedwstępną pod nazwą umowy zadatku mającą na celu przeniesienie w przyszłości prawa własności nieruchomości na rzecz powoda. Nadto strony późniejszym czasie, po konsultacji powoda z profesjonalnym pełnomocnikiem, określiły jeszcze szereg innych zobowiązań, które miały spełniać, w szczególności pozwana została zobowiązana do przygotowania dokumentacji niezbędnej zarówno do ukończenia budowy, jak i przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powoda. Pozwana powyższe zobowiązanie wykonała oraz stawiała się umówionego dnia i o umówionej godzinie u notariusza celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, do której ostatecznie nie doszło, albowiem pełnomocnik powoda nie był w stanie określić, w jaki sposób zostanie przez niego zapłacona umówiona cena za zakup nieruchomości, albowiem powód wraz z narzeczoną nie dysponowali w tej dacie odpowiednimi środkami finansowymi. Zdziwienie Sądu Okręgowego budzi również okoliczność, że pełnomocnik powoda przystępując do umowy przed notariuszem nie miał świadomości ustaleń, co do zapłaty ceny, a zatem sposobu realizacji zobowiązania przez jego mocodawcę, którą to mieć powinien. Skarżący we wniesionej apelacji argumentował co prawda, że pozwana uniemożliwiła zapoznanie się ze zgromadzoną przez siebie dokumentacją, jednakże z drugiej strony powód sam przyznał, iż nie zna się na budownictwie, nie posiada wiedzy prawniczej, a listę dokumentów przygotował mu jego prawnik – pełnomocnik. Z tego właśnie względu, jako uzasadniony jawi się wniosek, że wystarczające byłoby zapoznanie się z dokumentacją nieruchomości przez pełnomocnika powoda, którą

pozwana miała przy sobie przychodząc do notariusza A. K., o ile ten tylko poinformowałby on K. K. jak zostanie uiszczona cena.

Podniesione przez skarżącego zarzuty prawa materialnego również okazały się niezasadne. Sąd Odwoławczy podzieliła ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy, zarówno co do przyjętej podstawy prawnej oceny jego zasadności, jak i wyników tej oceny.

Sądowi Rejonowemu nie sposób przypisać zarzutu naruszenia art. 65 k.c. oraz art. 394 k.c. w sposób opisany przez skarżącego, albowiem stroną na której spoczywa wyłączna odpowiedzialność za to, że nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości jest powód. Jak to już zostało omówione już w dotychczasowej części uzasadnienia i nie ma potrzeby powielania raz jeszcze przywołanej argumentacji nie ulega wątpliwości, że pozwana w umówionej dacie posiadała przy sobie dokumentacją dotyczącą przedmiotowej nieruchomości, a do której przygotowania powód ją zobowiązał, działając przez swojego fachowego pełnomocnika. Natomiast to powód wraz z narzeczoną nie dysponowali kwotą pozwalającą im uiszczenie uzgodnionej ceny za nabycie przedmiotowej nieruchomości, zaś jego pełnomocnik nie był w stanie udzielić powódce informacji odnośnie tego, w jaki sposób kwota zakupu zostanie zapłacona. A zatem to ta okoliczność była bezpośrednią przyczyną, z której to powodu w dniu 10 maja 2018 r. strony sporu nie zwały przed notariuszem umowy sprzedaży nieruchomości. Na końcu należy jedynie na marginesie nadmienić, że słuszna wydaje się konstatacją Sądu Rejonowego, który trafnie zauważył, że przed przesłaniem pozwanej listy dokumentów powód dążył do zgodnego rozwiązania umowy i odzyskania kwoty zadatku. Pozwana wówczas nie wyraziła na to zgody, licząc na ostateczne zawarcie umowy sprzedaży z powodem, na co wskazuje m.in. okoliczność, że odmawiała innym potencjalnym nabywcom, którzy dzwonili do niej w sprawie tej nieruchomości. Następnie strony zaczęły się kontaktować ze sobą wyłącznie drogą elektroniczną, zaś samo działania A. G. zdawało się zmierzać wyłącznie do nakłonienia pozwanej do zwrotu zadatku, z powodu jego ostatecznej woli wycofania się z umowy z pozwaną dotyczącej zakupu nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej, jako bezzasadną.