

Sygn. akt VIA Ca 328/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Anna Orłowska (spr.)

Sędzia SA– Teresa Mróz

Sędzia SO (del.)– Beata Waś

Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko R. W. (1) i A. W.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 listopada 2011 r.

sygn. akt IV C 1093/08

1) oddala apelację;

2) nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 328/12

UZASADNIENIE

Powódka J. W. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym R. W. (1) i A. W. pierwotnie domagała się zobowiązania pozwanym do wydania na rzecz powódki nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oraz złożenia przez pozwanym oświadczenia o przeniesieniu na powódkę własności tej nieruchomości w trybie art. 1047 k.p.c., ewentualnie zasądzenia solidarnie od pozwanym na rzecz powódki kwoty 450.000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 45.000 zł od dnia 1 kwietnia 2006r. do dnia zapłaty, zaś od pozostałej kwoty 405.000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Żądanie pozwu obejmowało również zwrot poniesionych przez powódkę kosztów sądowych według norm przepisanych.

W kolejnym piśmie procesowym, powódka działając za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika, ustosunkowując się do twierdzeń pozwanym zawartych w odpowiedzi na pozew, podtrzymała swoje dotychczasowe żądania precyzując, iż wnosi o zobowiązanie pozwanym do wydania na rzecz powódki części nieruchomości z działki

nr (...) (tj. 450 m²) położonej w U. przy ul. (...), objętej KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) i zobowiązania pozwanych do przeniesienia na rzecz powódki prawa własności tej nieruchomości. Również ewentualnie wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 450.000 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości i terminach wskazanych uprzednio przez powódkę precyzując, iż dochodzi kwoty 50.000 zł z tytułu nasadzeń, uporządkowania działki i remontu garażu posadowionego na nieruchomości, zaś żądanie kwoty 400.000 zł dotyczy odszkodowania z tytułu szkody jaką powódka poniosła w związku z niewykonaniem przez pozwanych umowy dotyczącej przeniesienia na nią prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu pisma powódka zaznaczała także, iż cena jaką uściła w ramach nieważnej umowy sprzedaży jest świadczeniem nienależnym, które zgodnie z przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu winno jej być zwrócone w wartości ustalonej w chwili podniesienia przez powódkę roszczenia o wydanie rzeczy w naturze lub zwrotu jej wartości.

Wyrokiem z dnia 15 listopada 2011 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny ustalony w sposób następujący:

Powódka J. W. i pozwani R. W. (1) i E. W. są bezpośrednimi sąsiadami. Powódka zamieszkuje w W. przy ul. (...) zaś pozwani na sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), która w przeszłości stanowiła własność ciotki pozwanego M. W.. Strony pozostawały ze sobą w dobrych stosunkach sąsiedzkich w związku z czym w maju 1998r. ciotka pozwanego M. W. zwróciła się do powódki z prośbą o pożyczkę pieniężną w kwocie 20.000 zł proponując jako jej zabezpieczenie spisanie umowy przedwstępnej sprzedaży niezabudowanej części nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej wówczas własność M. W.. Powódka nie będąc w zasadzie zainteresowana kupnem tej działki, zgodziła się jednak na taki sposób udzielenia pożyczki i już w maju 1998r. przekazała M. W. kwotę 10.000 zł, zaś drugą ratę w tej samej wysokości przekazała jej osobiście w listopadzie 1998 r. Na okoliczność tą spisano pokwitowanie w dniu 18 listopada 1998r., z którego wynikało, iż M. W. pobrała od J. W. kwotę 20.000 zł na zakup przez tę ostatnią połowy niezabudowanej części nieruchomości położonej przy ul. (...) o powierzchni około 420 m² do 470 m².

Sprzedająca zobowiązała się do zwrotu pobranej kwoty, określonej jako zadatek, w podwójnej wysokości w przypadku niedojścia umowy do skutku z winy sprzedającej oraz do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, po dopełnieniu wszystkich formalności. Strony ustaliły, iż cena jednego metra kwadratowego działki wynosić będzie 100 zł.

Świadcami w/w umowy byli pozwani R. W. (1) i E. W. oraz syn powódki R. W. (2). Przy spisaniu umowy, jak również przed przekazaniem pieniędzy powódka nie zapoznawała się z żadnymi dokumentami dotyczącymi przedmiotowej nieruchomości.

Po zawarciu umowy i przekazaniu pieniędzy, powódka nie wyznaczała ani M. W., ani też po jej śmierci (która nastąpiła w 2000r.) pozwanemu R. W. (1) i jego żonie A. W. terminu, do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast za zgodą pozwanego od 2000r. objęła niezabudowaną część działki w posiadanie, zwłaszcza że chodziło jej o udostępnienie posadowionego na tej działce garażu. W tym czasie syn powódki budował własny dom i ów garaż był mu potrzebny jako pomieszczenie socjalne dla robotników. Pozwany mając świadomość istniejącego długu, jaki w stosunku do powódki zaciągnęła jego zmarła ciotka, nie czynił powódce żadnych przeszkód w korzystaniu z tej części działki, na którą opiewała umowa z 1998r. Zwłaszcza, że na tamtą chwilę nie posiadał wymaganej kwoty, o której była mowa w tej umowie. Pozwany zapewniał jednak powódkę, iż po zakończeniu spraw spadkowych po M. W. ureguluje wszelkie należności finansowe względem powódki.

Powódka posiadając przedmiotową część działki przez szereg lat czyniła na niej różne prace porządkowe, wywożąc z niej śmieci, gruz, wycinając stare drzewa i krzewy. Poprawiła również w nieznacznym stopniu stan garażu, jak również odmalowała ogrodzenie. Następnie powódka dokonała na tej działce szeregu nasadzeń roślin, krzewów oraz część działki zaczęła wykorzystywać rolniczo sadząc różne warzywa, z których później wyłącznie korzystała.

W 2001r. pozwana E. W. zwróciła się do powódki z prośbą o pożyczkę w kwocie 2500 zł, które to pieniądze miały być ostatecznie doliczone do długu, jaki został zaciągnięty w przeszłości przez M. W..

W maju 2006r. pozwany wraz ze swą córką poszedł do powódki i zaoferował jej kwotę 45.000 zł tytułem zwrotu pożyczki jaką M. W. zaciągnęła u powódki w 1998r. Zgodnie z treścią spisanej wówczas umowy pozwany chciał zwrócić pobrany wówczas przez zmarłą zadatek w podwójnej wysokości oraz kwotę 5.000 złotych tytułem zwrotu nakładów jakie powódka poniosła na przedmiotową nieruchomość po objęciu jej w posiadanie.

Powódka jednak odmówiła przyjęcia zaproponowanej jej kwoty, mimo że ostatecznie pozwany zaoferował sumę 50.000 zł, żądając co najmniej 100.000 zł. Strony nie doszły do żadnego porozumienia.

W dniu 7 czerwca 2006r. powódka wezwała pisemnie pozwanego R. W. (1) do zawarcia z nią w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości, na poczet której przekazała ona kwotę 22.500 zł w listopadzie 1998r., zakreślając pozwanemu termin 30 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

Kolejnym wezwaniem z dnia 22 sierpnia 2006r. powódka ponowiła poprzednie żądanie, zgłaszając równocześnie żądanie alternatywne zwrotu kwoty 100.000 zł, na którą miał się składać dany przez nią zadatek w podwójnej wysokości oraz odsetki i koszty utrzymania przez powódkę działki w należytym stanie.

Pismem z dnia 4 października 2006r. pozwany R. W. (1), powołując się na treść umowy powódki z M. W., ostatecznie zobowiązał się do wypłaty na rzecz powódki kwoty 45.000 zł, wnosząc o wskazanie przez powódkę terminu wypłaty na jej rzecz w/w kwoty .

W dniu 8 września 2008r. powódka wezwała pozwanych do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym (...) żądając zapłaty od pozwanych kwoty 450.000 zł lub też przeniesienia na nią prawa własności nieruchomości nabytej od M. W. w 1998r. Pozwani nie wyrażając zgody na żądanie powódki, zaproponowali ze swej strony zapłatę kwoty 45.000 zł, w związku z czym ostatecznie do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło.

Aktualnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), która położona jest w(...) jest pozwany R. W. (1) oraz spadkobiercy nieżyjącego już męża M. W., J. J., po którym postępowanie spadkowe nie zostało jeszcze ukończone.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy, odnosząc się w pierwszej kolejności do roszczenia windykacyjnego powódki, zważył iż nie zdołała ona wykazać, by posiadała tytuł prawny do nieruchomości, której wydania domaga się od pozwanych. Umowa zawarta między powódką, a M. W. w żaden sposób, biorąc pod uwagę nie tylko jej treść ale przede wszystkim formę (zwykłą zamiast aktu notarialnego) nie legitymuje powódki do uważania się w świetle prawa za właścicielkę tej nieruchomości a tym samym do występowania z powództwem windykacyjnym. Z odpisu księgi wieczystej spornej nieruchomości wynika, że jej właścicielami są pozwany R. W. (1) i J. J..

W ocenie Sądu Okręgowego także niezasadne było żądanie o zobowiązanie obu pozwanych do przeniesienia na powódkę prawa własności części nieruchomości, tj. w zakresie w jakim rzekomo nabyła ją od M. J. umową przedwstępną w 1998r.

Zdaniem Sądu I instancji umowa z dnia 18 listopada 1998r. sporządzona pomiędzy powódką i nieżyjącą już M. W., nie jest umową przedwstępną. Nie zawiera bowiem wszystkich składników przedmiotowo istotnych, warunkujących ważność umowy przedwstępnej. Pomimo wynikającego z niej jednostronnego zobowiązania przysługującej (M. W.) do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zawiera jednak ona określenia w żaden sposób terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin taki nie został wyznaczony w sposób dodatkowy i odrębny także przez żądną ze stron, w tym przede wszystkim przez powódkę do dnia 18 listopada 1999r. tj. przed upływem roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Wobec tego powódka już tylko z tego formalnego względu nie może aktualnie żądać od pozwanych, by ci składali oświadczenia o przeniesieniu na nią prawa własności nieruchomości. Czynność z dnia 18 listopada 1998r.

z uwagi na brak występowania koniecznego i nieodzownego zawsze przy umowie przedwstępnej elementu, jakim jest oznaczenie terminu, w którym ma zostać związanie się stron ostateczną umową jest czynnością nieważną. Stąd wszelkie roszczenia z niej wynikające, w tym o charakterze pieniężnym, są bezpodstawne. Jednocześnie umowa ta nie została sporządzona w formie aktu notarialnego.

Warunkiem ubocznych roszczeń, jakie mogą skutecznie powstać w związku z nie dojściem do skutku umowy ostatecznej jest istnienie ważnej umowy przedwstępnej (art. 390 k.c.). W tym kontekście żądanie przedstawione przez powódkę w kwocie 400.000 zł., które opiera się na przesłance poniesienia przez nią szkody przez to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, jest w ocenie Sądu I instancji pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym na brak po stronie pozwanej A. W. biernej legitymacji procesowej, gdyż pozwana nie była w żadnym momencie stroną ocenianej umowy przedwstępnej. W stosunku do tej osoby na żadnej podstawie nie obowiązują także zasady sukcesji uniwersalnej. Kwestia ewentualnego otrzymania przez nią od powódki kwoty 2.500 zł nie była przedmiotem sprecyzowanego ostatecznie żądania pozwu. Tylko zaś dokładnie sprecyzowane żądanie wraz z przytoczonymi okolicznościami faktycznymi wyznaczają przedmiot rozpoznania sprawy. W związku z dokładnym i ostatecznym sprecyzowaniem powództwa przez stronę powodową za pośrednictwem działającego za nią fachowego pełnomocnika procesowego, żądaniem pozwu nie objęte zostało zasądzenie od pozwanej kwoty 2.500 zł i w związku z tym nie stanowiło przedmiotu rozpoznania sprawy.

Także, zdaniem Sądu Okręgowego, nie istnieją żadne podstawy do uwzględnienia żądania zasądzenia kwoty 50.000 zł. Powódka w żaden sposób nie wykazała stosując się do reguły art. 6 k.c. wysokości poniesionych na nieruchomości nakładów. Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że prawo domagania się zwrotu równowartości nakładów w jej przypadku ogranicza się tylko do nakładów koniecznych, gdyż posiadanie przez nią nieruchomości łączyło się zawsze i łączy się nadal z jej złą wiarą (art. 226 § 2 k.c.). Dokonanie nasadzeń na posiadaną nieruchomość, zwłaszcza w postaci krzewów, nie stanowi zdaniem Sądu Okręgowego nakładu koniecznego.

Odnosząc się natomiast do wyrażonej czynności uznania w części roszczenia przez pozwanego, Sąd I instancji stwierdził, że w kontekście przedstawionych rozważań odnoszących się do oceny ważności umowy przedwstępnej i wynikających z tego konsekwencji prawnych uważać trzeba, że tej treści oświadczenie pozwanego zawierające w sobie uznanie części roszczenia pieniężnego pozostaje w sprzeczności z prawem. W konsekwencji zachodzi przypadek, w którym sąd orzekający nie jest nim związany, czyli oświadczenie tej treści nie wywołuje żadnych skutków procesowych i nie rzutuje tym samym na treść rozstrzygnięcia.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie oddalenia powództwa co do kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 08 września 2008r. do dnia zapłaty z tytułu nasadzeń i uporządkowania działki, kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 45.000 zł od dnia 4 października 2006r. do dnia zapłaty, a co do kwoty 5.000 zł od dnia wniesienia pozwu (08 września 2008r.) do dnia zapłaty uznanej przez pozwanych oraz zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego

a) tj. art. 390 § 2 k.c., 471 k.c., 472 k.c., 64 k.c., 1047 k.c., 65§2 k.c. poprzez pominięcie zgodnego zamiaru stron i celu umowy tj. zabezpieczenia umowy pożyczki na rzecz małżonków R. W. (1) i A. W. i poprzez uznanie, że umowa ta nie stanowi integralnej części umowy pożyczki oraz że nie wykonanie przez pozwanych postanowień tej umowy nie może skutkować zasądzeniem dochodzonej pozwem kwoty oraz błędnym zastosowaniu art. 222 k.c. i 226 § 2 k.c.

b) brak zastosowania art. 405 k.c., 406 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. pomimo, że w pokwitowaniu w sposób jednoznaczny określono cel umowy a w związku z tym, że cel ów nie został osiągnięty i obecnie stało się to niemożliwe, przedmiotowe świadczenie jest świadczeniem nienależnym i jako takie podlega zwrotowi na rzecz powódki oraz nie dokonanie waloryzacji wobec spadku siły nabywczej pieniądza (art. 358¹ § 3 k.c.).

2. naruszenie prawa procesowego w stopniu mającym wpływ na treść wyroku a w szczególności art. 217 § 2 k.p.c., art. 213 § 2 k.p.c., 299 k.p.c. poprzez ograniczenie praw strony poprzez nie dopuszczenie dowodu z opinii biegłych i nie przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strony tj. A. W., a także zastosowanie art. 213 § 2 k.p.c. w sytuacji procesowej uznania powództwa do kwoty 50.000 zł podczas przesłuchania R. W. (1) i informacyjnego przesłuchania A. W., nie uwzględnienia okoliczności powszechnie znanej, jaką jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza i jako taka nie wymaga dowodu zgodnie z art. 228 § 1 k.p.c. w sytuacji, gdy pozwany R. W. (1) uznał powództwo do kwoty 50.000 zł, uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 k.p.c., 322 k.p.c., 244 k.p.c., 233 k.p.c. poprzez nie powołanie przez Sąd w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których się oparł oddalając powództwo. Sąd I instancji nie uzasadnił ponadto treści wyroku w części odnoszącej się do zasądzenia kosztów postępowania, ogólnikowo jedynie powołując się na przepis ustawy.

W oparciu o powyższe okoliczności skarżąca wносиła o zmianę wyroku i zasądzenie kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 08 września 2008 r. do dnia zapłaty z tytułu nasadzeń i uporządkowania działki, kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 45.000 zł od dnia 4 października 2006r. do dnia zapłaty, a co do kwoty 5.000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty uznanej przez pozwanych oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazane sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd I instancji i uznał je za swoje. Jedyne uzupełnienie, jakie należało uczynić, sprowadzało się do niespornego między stronami ustalenia, iż powódka nadal jest w posiadaniu spornej nieruchomości. Żadne okoliczności faktyczne sprawy nie były przy tym między stronami sporne. Spór sprowadzał się natomiast do oceny prawnej ustalonych okoliczności sprawy.

Zasadniczą trudnością w rozpoznaniu sprawy stanowiło zidentyfikowanie żądań powódki. O ile żądanie wydania nieruchomości, czy też zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości było czytelne, o tyle żądania związane z zapłatą, mimo reprezentowania powódki przez zawodowego pełnomocnika, okazały się być nieprecyzyjne zarówno w zakresie wskazań co do podstawy faktycznej jak i prawnej. Zmieniające się twierdzenia pełnomocnika powódki wskazujące na prawną ocenę żądania, tj. zapłata tytułem nakładów, zapłata tytułem odszkodowania w związku z niedokonaniem przeniesienia własności nieruchomości, zwrot nienależnego świadczenia, czy też wreszcie podnoszone w apelacji niejasne zarzuty związane z nieuwzględnieniem przy wyrokowaniu przepisów mówiących o zwrocie pożyczki, nie były przy tym kluczowe dla rozstrzygnięcia, w myśl zasady da mihi factum, dabo tibi ius. Istotnym elementem było natomiast ustalenie podstawy faktycznej żądania, która zgodnie z dyspozycją art. 321 k.p.c. przesądzała o granicach rozpoznania żądania przez Sąd. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w oparciu o twierdzenia pozwu oraz pismo z dnia 18 maja 2010 roku (data prezentaty Sądu Okręgowego – k.109), jak również wskazania apelacji, podstawą faktyczną żądania powódki jest zasądzenie kwoty 50.000 zł tytułem zwrotu nakładów w postaci nasadzeń, uporządkowania działki oraz remontu garażu oraz kwota 400.000 zł tytułem odszkodowania, za szkodę jaką powódka poniosła w związku z nie kupieniem mieszkania w 1998 roku, wobec przekazania oszczędności M. W..

Zakresem apelacji nie zostały przy tym objęte żądania wydania nieruchomości oraz zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu jej własności na powódkę. Skarżąca wносиła jedynie o zmianę orzeczenia Sądu Okręgowego w ten sposób, by zasądzić na jej rzecz kwotę 50.000 zł z tytułu nasadzeń i uporządkowania działki oraz kwoty 50.000 zł uznanej przez pozwanych. Zatem żądania niepieniężne pozwu pozostawały poza zakresem zainteresowania Sądu Apelacyjnego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii uznania przez pozwanych powództwa Sąd Apelacyjny stwierdził, iż w analizowanej sprawie, w chwili wyrokowania nie miało miejsce uznanie powództwa. Prawdą jest, iż pozwani złożyli na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2011 roku (k.171) oświadczenia, iż uznają żądanie powódki co do zapłaty kwoty 45.000 zł, a następnie sam pozwany, na rozprawie w dniu 15 listopada 2011 r. (k.207), iż uznaje żądanie do kwoty 50.000 zł. Niemniej, na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, dnia 15 listopada 2011 roku, zajmując ostateczne stanowisko procesowe w sprawie, pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany był przy tym obecny na rozprawie i nie skorygował stanowiska swojego pełnomocnika w trybie art. 93 k.p.c. Oświadczenie strony pozwanej o uznaniu powództwa, co do zasady, stanowi zaś niewątpliwie czynność procesową, której skuteczność zależy od spełnienia wymagań określonych przez Kodeks postępowania cywilnego. Jest to czynność jednostronna, podejmowana wobec sądu. Powszechnie zalicza się ją do aktów dyspozycyjnych, przez które strona decyduje o losach procesu, przyznając okoliczności uzasadniające żądanie i wyrażając zgodę na całkowicie lub częściowe jego spełnienie. Strona pozwana może więc je cofnąć do momentu wydania wyroku przez zwykłe, jednostronne oświadczenie procesowe skierowane do sądu (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 listopada 1995 r. I ACr 576/95). W analizowanej sprawie nie doszło co prawda, wprost do cofnięcia uznania powództwa, jednakże ostateczne stanowisko pełnomocnika pozwanych w sprawie, tj. żądanie oddalenia powództwa, odnosi zdaniem Sądu Apelacyjnego ten sam skutek.

Niemniej, nawet gdyby uznać, iż nie doszło do cofnięcia czynności uznania powództwa, Sąd Apelacyjny stwierdził, iż przedmiotowa czynność uznania żądania pozwu nie mogła być uznana w całości za skuteczną. Sąd II instancji nie podzielił jednakże rozważań Sądu Okręgowego, jakoby uznanie żądań pozwu było w tej sytuacji sprzeczne z prawem. Podkreślić bowiem należy, iż uznanie powództwa to czynność procesowa rezygnacji pozwanego z obrony, czyli akt jego dyspozycyjności, w którym nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają go przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r. sygn. akt II CSK 70/11, LEX nr 1095816). Jest to stanowcze, bezwarunkowe oświadczenie woli i wiedzy pozwanego. Jednocześnie zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że jest ono sprzeczne z prawem, przez co rozumie się sprzeczność z przepisami bezwzględnie obowiązującymi, albo zmierza do obejścia prawa lub jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli żadna z tych okoliczności nie zachodzi sąd jest obowiązany wydać wyrok zgodny z uznaniem powództwa, bez względu na to, czy uznanie znajduje uzasadnienie w okolicznościach sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2010 r. sygn. akt IV CSK 436/09). Błędny był zatem wniosek Sądu Okręgowego jakoby z faktu nieważności umowy przedwstępnej wynikała niedopuszczalność uznania przez pozwanego żądania zapłaty, jako sprzecznego z prawem. Skutki takiego uznania nie doprowadziłyby bowiem do powstania stanu rzeczy sprzecznego z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, czynność pozwanych uznania powództwa nie mogła jednakże być uznana za skuteczną z innych przyczyn. Jak już wyżej podkreślono, nie jest uznaniem powództwa, uznanie żądania przy równoczesnym zaprzeczeniu jego podstawy faktycznej.

Jak wynika z akt sprawy, pozwani uznali żądanie powódki co do zapłaty kwoty 45.000 zł jako spłaty długu zaciągniętego przez ich ciotkę oraz częściowo przez pozwaną, w podwójnej wysokości, zgodnie z zawartym w 1998 roku porozumieniem. Dodatkowo pozwany uznał żądanie powódki zapłaty 5.000 zł tytułem poczynionych przez powódkę nasadzeń na działce. Tymczasem, jak to zaznaczono na wstępie, podstawą faktyczną żądania powódki nie był zwrot pożyczki. Skarżąca ani w pozwie, ani w kolejnych pismach procesowych, ani w apelacji nie wskazywała żądania zapłaty zwrotu pożyczki jako podstawy faktycznej roszczeń. Pewne twierdzenia powódki co do związania przedmiotu sprawy z umową pożyczki zdają się wynikać z zarzutów apelacji (k.231). Jednakże chaotyczność wyводу, wskazanie bardzo wielu niezwiązanych ze sobą przepisów prawa, których naruszenia miał się dopuścić zdaniem pełnomocnika powódki Sąd Okręgowy, nie pozwoliło na rzeczowe odniesienie się przez Sąd Apelacyjny, do stawianych zarzutów. Należy przy tym pamiętać, iż twierdzenia te pojawiają się dopiero w zarzutach apelacji, natomiast podstawa faktyczna żądań została wskazana w tejże apelacji jako zapłata z tytułu nasadzeń i uporządkowania działki oraz zapłata kwoty uznanej przez pozwanych.

Tym samym, czynności dokonanej przez pozwanych nie można traktować jako skutecznego uznania żądania pozwu, w sytuacji gdy powódka zgłosiła żądanie w oparciu o inną podstawę faktyczną, niż objęta wolą pozwanych.

Odnosząc się jeszcze do kwestii uznania przez pozwanego żądania pozwu co do kwoty 5.000 zł z tytułu nasadzeń, stwierdzić należało, iż jedynie w tym przypadku mamy do czynienia z tożsamością podstawy faktycznej żądania pozwu (powódka domagała się z tego tytułu zapłaty kwoty 50.000 zł) oraz uznania. Niemniej, jak to wskazano na wstępie, wobec ostatecznie zajętego w sprawie stanowiska pełnomocnika pozwanych, w ocenie Sądu Apelacyjnego czynność uznania roszczenia i w tym zakresie została cofnięta.

Przechodząc do analizy żądań apelacji stwierdzić należało, iż roszczenie powódki o zapłatę kwoty 50.000 zł tytułem zwrotu kosztów nasadzeń oraz uporządkowania działki nie zasługiwało na uwzględnienie. Do wzajemnych rozliczeń z tytułu nakładów dokonanych przez posiadacza rzeczy i właściciela tej rzeczy zastosowanie znajduje bowiem art. 226 k.c. Od razu wyjaśnić także należy, iż wskazywane przez powódkę nakłady w postaci nasadzeń na nieruchomości oraz jej uprzątnięcie, nie mają charakteru nakładów koniecznych, tj. związanych z utrzymaniem rzeczy w należyтым stanie. Dokonane zostały niewątpliwie w celu podwyższenia walorów estetycznych oraz funkcjonalnych działki. Tym samym, niezależnie od uznania dobrej, bądź złej wiary powódki przy władaniu rzeczą w związku z niedojściem do przeniesienia własności nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSP 1975, nr 3, poz. 65), roszczenie o zwrot nakładów, jako przedwczesne musiało zostać oddalone. W sytuacji bowiem, gdy nie mamy do czynienia z nakładami koniecznymi, roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. (por. tezę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 356/67, OSNCP 1968, z. 8-9, poz. 148; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2010 r. sygn. akt IV CSK 436/09, LEX nr 585879; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r., III CRN 45/70, OSNCP 1972, z. 1, poz. 9). Jak wynika zaś z ustalonego stanu faktycznego, powódka w dalszym ciągu jest posiadaczem spornej nieruchomości.

Jak już wskazano wcześniej, wobec stwierdzenia, iż nie doszło do skutecznego uznania żądań pozwu, niezasadne było także żądanie apelacji zasądzenia kwoty 50.000 zł „uznanej przez pozwanych”.

Odnosząc się jeszcze do zarzutu apelacji związanego z niezastosowaniem w sprawie przez Sąd I instancji przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu i nienależnym świadczeniu, stwierdzić należało, iż podstawa faktyczna żądania nie pozwalała na rozstrzygnięcie sprawy w takim kontekście prawnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, LEX nr 147227). Powódka na żadnym etapie postępowania nie wskazywała jako podstawy faktycznej żądania okoliczności uzasadniających ich prawną ocenę jako żądanie zwrotu nienależnego świadczenia. Powódka, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, konsekwentnie wskazywała, iż dochodzi zapłaty tytułem zwrotu nakładów oraz odszkodowania związanego z niedojściem do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Wskazać w tym miejscu należy na tezę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2008 r. (sygn. akt II CSK 364/08, LEX nr 584727), gdzie stwierdzono, iż Sąd nie może dostosowywać podstawy faktycznej do roszczenia określonego kwotowo w pozwie. Podstawa faktyczna powództwa musi być jednoznacznie określona przez stronę dochodzącą roszczenia. Nie może opierać się na domniemanej woli powoda. Spełnienie tych warunków jest niezbędne do podjęcia skutecznej obrony przez stronę pozwaną. Zasądzenie sumy pieniężnej, która mieści się w kwotowych granicach powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie i narusza art. 321 k.p.c.

Jednocześnie także w zakresie żądania o zwrot nakładów, przepisy dotyczące rozliczeń z tego tytułu dokonanych na nieruchomości (art. 224 - 230 k.c.) wyłączają w kwestiach nimi uregulowanych stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1971 r., sygn. akt II CR 224/71, LEX nr 6981).

Zarzuty apelacji związane z naruszeniem przez Sąd Okręgowy prawa procesowego, gołosłowne i niepoparte dalszą argumentacją, nie mogły zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowić podstawy dla uznania, iż w procedowaniu przed Sądem I instancji doszło do naruszeń zasad postępowania tego rodzaju, które uzasadniałyby uchylenie zaskarżonego rozstrzygnięcia. Okoliczności związane z kwestią uznania przez pozwanych powództwa (zarzut naruszenia art. 213 § 2 k.p.c.) były już przedmiotem wcześniejszych rozważań.

Z uwagi na powyższe, Sąd Apelacyjny w oparciu o dyspozycję art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Mając zaś na względzie okoliczności sprawy (częściowe oddalenie apelacji z uwagi na przedwczesność zgłoszonego żądania, oraz sytuację w której częściowe uznanie powództwa zostało cofnięte), jak również trudną sytuację materialną powódki, uzasadniająca udzielenie jej dwukrotnie w toku postępowania częściowego zwolnienia z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powódki, jako strony przegrywającej w całości, obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.