

Sygn. akt VI ACa 1623/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Anna Orłowska (spr.)

Sędzia SA – Regina Owczarek – Jędrasik

Sędzia SA – Irena Piotrowska

Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta miasta (...) W.

przeciwko J. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 czerwca 2012 r.

sygn. akt XXV C 795/12

I oddala apelację,

II nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1623/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lutego 2012 roku Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta (...) W., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, zażądał zasądzenia nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym, od pozwanego J. W. kwoty 361.625,16 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 266.380,00 zł od dnia 16 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.400,00 zł od dnia 8 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 22.800,00 zł od dnia 24 maja 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.400,00 zł od dnia 24 maja 2011 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 11.400,00 zł od dnia 24 maja 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.400,00 zł od dnia 29 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.400,00 zł od dnia 3 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.400,00 zł od dnia 15 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 4.045,16 zł od dnia 9 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty.

W dniu 16 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie o sygn. akt XXV Nc 67/12, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym rozstrzygnął zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym precyzując ostatecznie swoje stanowisko, zaskarżył orzeczenie w części, tj. co do kwoty 266.380,00 zł, wnosząc o uchylenie nakazu zapłaty w tym zakresie oraz o oddalenie pozwu w zaskarżonej części, tj. do kwoty 266.380,00 zł. Następnie pozwany wniósł także o rozłożenie na raty kwoty 98.246,00 zł, wynikającej z niezaskarżonej części nakazu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany powołał się na korzystanie z nieruchomości w dobrej wierze.

Powód wniósł o uwzględnienie powództwa w całości, tj. także w części, co do której wniesiono sprzeciw oraz o zasądzenie zwrotu kosztów sądowych. Podniósł, iż pozwany przez cały czas pozostawał w złej wierze, albowiem jak sam przyznał zdawał sobie sprawę z tego, iż nie ma tytułu prawnego do nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego J. W. na rzecz powoda Skarbu Państwa Prezydenta m. (...) W. kwotę 266.380 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty - w zakresie, w którym nakaz zapłaty z dnia 16 marca 2012 roku sygn. akt XXV Nc 67/12 utracił moc (punkt 1.) oraz oddalił wniosek pozwanego o rozłożenie na raty pozostałego świadczenia zasądzonego w prawomocnym nakazie zapłaty z dnia 16 marca 2012 roku sygn. akt XXV Nc 67/12 (punkt 2.).

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

Nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...), oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 8.214 m^{((2))} będąca własnością Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi część kompleksu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych (...), wszystkie należą do obrębu (...). Do lat 70-tych ubiegłego wieku na nieruchomości tej urządzone było lotnisko wojskowe. Z czasem na płycie dawnego lotniska mieszkańcy sąsiadującego z nim osiedla zaczęli parkować swoje samochody. Rada Osiedla Spółdzielni (...) zaproponowała utworzenie parkingu strzeżonego. Zorganizowaniem parkingu zajął się pozwany.

W dniu 19 kwietnia 1988 roku pozwany zawarł z Kierownikiem Wydziału (...) Urzędu Dzielnicy W.- W. umowę dzierżawy terenu położonego przy ul. (...) róg (...), o powierzchni 2.563 m^{((2))}. Umowa została zawarta na okres od 1 stycznia 1988 roku do dnia 31 grudnia 1988 roku, przedłużenie umowy wymagało zgody wydzierżawiającego, o wyrażenie której dzierżawca winien zgłosić się na dwa miesiące przed zakończeniem okresu dzierżawy. Umowa została zawarta z przeznaczeniem na parking samochodowy.

Umowy dzierżawy były ponawiane co roku, aż do końca XX wieku. Od roku 2000 pozwany bezumownie korzystał z nieruchomości. Pozwany nie uiszczał opłat z tytułu dzierżawy, choć nadal zajmował sporny teren.

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta m.(...) W. z dnia 20 listopada 2008 roku nieruchomość położona w W. przy ul. (...), oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), będąca własnością Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), została powierzona w zarząd i administrację Zarządowi Mienia Skarbu Państwa.

Zarząd Mienia Skarbu Państwa wyznaczył pozwanemu termin na przedstawienie dokumentów potwierdzających jego uprawnienie do władania nieruchomością, najpóźniej w terminie do dnia 12 kwietnia 2010 roku oraz poinformował pozwanego, iż w przypadku braku tytułu do władania nieruchomością zostanie on obciążony opłatą za bezumowne korzystanie z nieruchomości od momentu powierzenia nieruchomości w zarząd i administrację Zarządowi Mienia Skarbu Państwa do czasu jej wydania lub uzyskania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. W kolejnym piśmie z dnia 19 kwietnia 2010 roku Zarząd Mienia Skarbu Państwa wezwał pozwanego do przedstawienia dokumentów uprawniających go do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma, ponawiając informację o możliwości naliczenia opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pismem z dnia 30 listopada 2010 roku Zarząd Mienia Skarbu Państwa poinformował pozwanego o tym, iż za okres od dnia 20 listopada 2008 roku do dnia 30 listopada 2010 roku pozwany został obciążony odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa, w łącznej kwocie 266.380,00 zł (11.400 zł miesięcznie), obliczonym według stawki 3,00 zł/m⁽²⁾, tj. według stawki wynikającej z Zarządzenia Nr (...) Prezydenta m. (...) W..

Notą księgową wystawioną w dniu 31 grudnia 2010 roku wezwano pozwanego do zapłaty kwoty 266.380,00 zł do dnia 15 stycznia 2011 roku, tytułem bezumownego użytkowania terenu od dnia 20 listopada 2008 roku do dnia 30 listopada 2010 roku. Pismo to pozwany otrzymał w dniu 12 stycznia 2011 roku.

Odpowiadając na pismo z dnia 30 listopada 2010 roku pozwany, reprezentowany przez adwokata podniósł, iż co do zasady nie kwestionuje własności Skarbu Państwa względem nieruchomości nr (...) z obrębu (...) położonej przy ul. (...) w W.. Pełnomocnik pozwanego uznał dochodzone żądanie z tym, że z uwagi na możliwości finansowe pozwanego podniósł, iż zasadnym byłoby umożliwienie spłacania pozwanemu „znacznie niższej kwoty w ratach”.

Kolejną notą księgową wystawioną w dniu 31 grudnia 2010 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11.400,00 zł do dnia 10 stycznia 2011 roku, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie za grudzień 2010 roku. W dniu 28 lutego 2011 roku Zarząd Mienia Skarbu Państwa w W. wystosował do pozwanego ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 277.780,00 zł. Pozwany otrzymał wezwanie w dniu 8 marca 2011 roku. Kolejną notą księgową wystawioną w dniu 28 lutego 2011 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 22.800,00 zł do dnia 10 marca 2011 roku, tytułem odszkodowania za korzystanie z nieruchomości za styczeń i luty 2011 roku. Kolejną notą księgową wystawioną w dniu 31 marca 2010 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11.400,00 zł do dnia 10 kwietnia 2011 roku, tytułem odszkodowania za korzystanie z nieruchomości za marzec 2011 roku. W piśmie z dnia 20 kwietnia 2011 roku Zarząd Mienia Skarbu Państwa ponownie wezwał pozwanego do uregulowania zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, informując iż na dzień 15 kwietnia 2011 roku zadłużenie wynosi 318.560,62 zł (w tym należność główna – 311.980,00 zł, odsetki 6.580,62 zł). Zarząd wyznaczył pozwanemu 14 dniowy termin, liczony od daty otrzymania pisma, na uregulowanie zaległości. Ponadto Zarząd poinformował pozwanego, iż nie posiada umocowania do rozłożenia zaległości na raty, a co więcej brak jest podstaw do umorzenia bądź zmniejszenia należności.

Pismem z dnia 19 maja 2011 roku pozwany zwrócił się do Zarządu Mienia Skarbu Państwa w W. o umorzenie całości należności pieniężnej, co uargumentował trudną sytuacją materialną i zdrowotną. W odpowiedzi na powyższe pismo, Zarząd Mienia Skarbu Państwa, w piśmie z dnia 30 maja 2011 roku, podtrzymał swoje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 20 kwietnia 2011 roku. Ponadto Zarząd poinformował pozwanego, iż jego zadłużenie na dzień 26 maja 2011 roku wynosi 323.840,70 zł (w tym 323.380,00 zł - zaległość główna, 460,70 zł odsetki), w/w kwota winna zostać uiszczona w terminie 7 dni.

Kolejną notą księgową wystawioną w dniu 31 maja 2011 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11.400,00 zł do dnia 10 czerwca 2011 roku, tytułem odszkodowania za korzystanie z nieruchomości za maj 2011 roku.

W piśmie z dnia 10 czerwca 2011 roku pozwany ponownie wniósł o całościowe umorzenie dochodzonej od niego kwoty. Ponadto w piśmie tym pozwany oświadczył, iż z dniem 30 czerwca 2011 roku zrzeka się korzystania z działki o nr

ewidencyjnym (...) z obrębu (...). W treści przedmiotowego pisma pozwany podkreślił, iż korzystał z nieruchomości w dobrej wierze, celem służenia ludziom i obrony ich mienia.

W odpowiedzi na powyższe pismo, w dniu 15 czerwca 2011 roku Zarząd Mienia Skarbu Państwa poformował pozwanego, iż nie ma możliwości odstąpienia od żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa, albowiem stanowiłoby to wyraz nieprawidłowej gospodarki. Zarząd podkreślił, iż za prowadzoną przez siebie działalność pozwany pobierał opłaty. Termin przekazania nieruchomości został wyznaczony na dzień 30 czerwca 2011 roku.

W piśmie z dnia 20 czerwca 2011 roku Zarząd Mienia Skarbu Państwa poinformował pozwanego, iż w piśmie z dnia 30 listopada 2010 roku kwota 266.380,00 zł została błędnie podana, albowiem przy jej obliczaniu pominięto jeden miesiąc. Za okres od dnia 20 listopada 2008 roku do dnia 30 listopada

2010 roku kwota zadłużenia pozwanego wynosi 277.780 zł. Wobec powyższego do pozwanego wystosowano notę księgową, w której wezwano pozwanego do uregulowania zaległości w kwocie 11.400,00 zł.

Kolejną notą księgową wystawioną w dniu 30 czerwca 2011 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11.400,00 zł do dnia 14 lipca 2011 roku, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za czerwiec 2011 roku.

W dniu 11 lipca 2011 roku nastąpiło protokolarne przekazanie nieruchomości Zarządowi Mienia Skarbu Państwa, przez pozwanego.

Kolejną notą księgową wystawioną w dniu 25 lipca 2011 roku wezwano pozwanego do zapłaty kwoty 4.045,16 zł do dnia 8 sierpnia 2011 roku, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu w okresie od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia 11 lipca 2011 roku.

Pozwany nie uregulował ciężącej na nim wierzytelności. Na dzień 11 sierpnia 2011 roku jego zadłużenie z tytułu należności głównej sięgnęło kwoty 361.625,16 zł oraz z tytułu odsetek wyniosło kwotę 11.861,52 zł.

W oparciu o powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości. Powód żądał zasądzenia kwoty 361.626,00 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez umowy. Powództwo zostało uwzględnione wyrokiem co do kwoty 266.380,00 zł, w pozostałej części nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym, albowiem nakaz uprawomocnił się w części, w której nie został zaskarżony sprzeciwem (sprzeciw pozwany wniósł jedynie co kwoty 266 380,00 zł).

Dochodzona przez powoda kwota wynika z bezumownego korzystania z nieruchomości będącej własnością powoda. Pozwany w sprzeciwie powołał się na posiadanie nieruchomości we wskazanym okresie w dobrej wierze. Sąd I instancji nie podzielił tego stanowiska. Wskazał, iż pozwany w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości był posiadaczem zależnym, jako jej dzierżawca w okresie związania stron umową dzierżawy (art. 693 k.c.). Wedle twierdzeń pozwanego, zawartych w sprzeciwie, był on posiadaczem w dobrej wierze także po rozwiązaniu umów dzierżawy. Jednakże, jak wskazał następnie Sąd Okręgowy, pozwany przesłuchiwany w charakterze strony przyznał, iż zdawał sobie sprawę z tego, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do władania nieruchomością, na której prowadził działalność - zeznał m.in.: „funkcjonowałem na zasadzie umów do lat 2000" i dalej dodał „umowy użytkowania skończyły się koło 2000 roku, może trochę później. Wiedziałem, że nie mam prawa do władania gruntem, jak skończyły mi się umowy".

Zdaniem Sądu I instancji, w sytuacji, w której sam pozwany wyraźnie przyznał, że nie miał wątpliwości co do faktu korzystania z nieruchomości bez stosownej umowy, trudno uznać, nawet biorąc pod uwagę jego subiektywne przekonanie, że był posiadaczem zależnym w dobrej wierze. Także obiektywne okoliczności, jak rozwiązanie umowy dzierżawy zawartej na czas określony, świadczą o utracie dobrej wiary przez pozwanego.

Wobec powyższego Sąd I instancji przyjął, że pozwany z datą zakończenia ostatniej umowy dzierżawy, a zatem z końcem 2000 r., utracił dobrą wiarę i od tej chwili pozostawał posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze. W konsekwencji, w sprawie znajdują zastosowanie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Analizując zasadność wysokości zgłoszonego żądania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, Sąd I instancji powołując się na wskazania judykatury stwierdził, iż o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Pozwany nie kwestionował wysokości dochodzonego wynagrodzenia. Również przed procesem pełnomocnik pozwanego w pismach kierowanych do powoda nie kwestionował dochodzonej kwoty, wnosząc o jej rozłożenie na raty. Co więcej pozwany nie kwestionował przyjętej przez powoda stawki wynagrodzenia 11.400,00 zł za miesiąc, co wprost wynika z zakresu zaskarżenia sprzeciwem i jego uzasadnienia. Pozwany bowiem nietrafnie uznawał swoją odpowiedzialność za korzystanie z nieruchomości dopiero od momentu wezwania go przez powoda do zapłaty (twierdząc, że z tą datą utracił dobrą wiarę) i ostatecznie uznał żądanie zasądzenia kwot wynagrodzenia przyjętych za okres korzystania z nieruchomości po dacie wezwania do zapłaty. W tej sytuacji, jak wskazał Sąd Okręgowy, brak było podstaw do zakwestionowania podanej przez powoda miesięcznej kwoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, tj. 11.400 zł, albowiem gdyby strony dalej łączyła umowa dzierżawy, taką właśnie kwotę uzyskiwałby Skarb Państwa jako wydzierżawiający. Kwota ta wynika z Zarządzenie nr (...) Prezydenta m.(...) W. z dnia 20 lutego 2010 roku dotyczącego zasad wydzierżawiania na okres 3 lat nieruchomości m.(...)W. i nieruchomości Skarbu Państwa i jest to stawka 3,00 zł/m⁽²⁾. Taką zatem wysokość czynszu Skarb Państwa mógłby uzyskać z tytułu dzierżawy nieruchomości zajętej bez tytułu prawnego przez pozwanego.

Odnośnie dochodzonych odsetek Sąd I instancji zaznaczył, iż wezwanie do zapłaty (nota księgowa nr (...)) zostało doręczone pozwanemu w dniu 12 stycznia 2011 roku, zaś wyznaczony w nim siedmiodniowy termin na uregulowanie zaległości upłynął w dniu 15 stycznia 2011 roku, stąd odsetki należą się od dnia 16 stycznia 2011 roku. Pozostałe rozstrzygnięcie w zakresie odsetek od zasądzonych kwot w nakazie, wobec zakresu zaskarżenia wynikającego ze sprzeciwu - stało się prawomocne.

Sąd I instancji oddalił żądanie pozwanego o rozłożenie zasądzonej nakazem kwoty na raty (nie objętej sprzeciwem), ponieważ nakaz w tym zakresie stał się prawomocny.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie punktu 1., zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy:

- poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na bezpodstawnym przyjęciu, iż dowód z przesłuchania pozwanego w charakterze strony jednoznacznie wskazuje na fakt, że pozwany przed dniem 30 listopada 2010 roku miał świadomość, że nie posiadał żadnego tytułu prawnego do władania nieruchomością, na której prowadził działalność, podczas gdy brak jest przesłanek uzasadniających taką konstatację,
- poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na wybiórczej ocenie dowodu z przesłuchania pozwanego w charakterze strony,
- poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że rozwiązanie umowy dzierżawy zawartej na czas określony świadczy o utracie przez pozwanego dobrej wiary, podczas gdy fakt, że pozwany do 2000 r. podpisywał umowy o dzierżawę nieruchomości i przez kolejne 10 lat żaden podmiot nie wykazywał tytułu prawnego do zajmowanej przez niego nieruchomości oraz nie formułował roszczeń przeciwko niemu, świadczy o tym, że mógł on do 30 listopada 2010 roku [tj. do dnia otrzymania wezwania do zapłaty] nie zdawać sobie sprawy, że korzysta z rzeczonyj nieruchomości bez tytułu prawnego.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa do kwoty 266.380 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, przyjmując je za własne. Także trafność oceny prawnej zgłoszonego roszczenia nie budziła wątpliwości.

Zarzuty apelacji dotyczyły jedynie naruszenia przez Sąd Okręgowy przy orzekaniu dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., polegającego na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów. W ocenie Sądu Apelacyjnego, twierdzenia skarżącego, w zestawieniu ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym, stanowiły jedynie niedopuszczalną polemikę z dokonaną w zaskarżonym wyroku oceną dowodów bez równoczesnego wykazania, by ocena ta była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym lub z innych względów naruszała art. 233 § 1 k.p.c. Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie z utrwalonym stanowiskiem prezentowanym w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Ocena zeznań należy do Sądu I instancji i nie ulega w zasadzie kontroli odwoławczej, jeżeli jest zgodna z okolicznościami sprawy i nie wykazuje błędu logicznego w rozumowaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1316/00, LEX nr 80273, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 roku, sygn. akt I CKN 1169/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, sygn. akt IV CKN 1097/00, LEX nr 52624).

W apelacji skarżącego brak jest nawet próby wskazania błędu logicznego w rozumowaniu zaprezentowanym przez Sąd I instancji. Argumentacja sprowadza się zaś jedynie do powołania się na końcówkę zeznań pozwanego złożonych na rozprawie dnia 28 czerwca 2012 roku, gdzie miał on zmodyfikować swoje wcześniejsze twierdzenia i wskazać, że do 30 listopada 2010 roku nie miał świadomości, iż zajmuje nieruchomości bezprawnie. Już choćby z tego powodu, zarzuty apelacji nie mogły zostać uwzględnione. Sąd Okręgowy oceniając bowiem całokształt składanych przez pozwanego zeznań uprawniony był do wyciągnięcia na ich podstawie wskazanych w uzasadnieniu wniosków.

Nawet zaś pomimo powyższych wskazań, także w ocenie Sądu Apelacyjnego treść zeznań pozwanego w sposób jednoznaczny wskazuje na brak dobrej wiary po jego stronie w posiadaniu spornego gruntu w okresie objętym powództwem. Pozwany przyznał bowiem wprost, iż wiedział, że nie ma prawa do władania gruntem jak skończyły się umowy dzierżawy, ale miał nadzieję, że przybędzie mu klientów i ponowi umowy (k.93). Trudno o bardziej wyraziste przyznanie braku dobrej wiary w posiadaniu cudzej nieruchomości. Jednocześnie także ostatni fragment zeznań pozwanego, na który wskazywał skarżący, nie mógł stanowić podstawy dla odmiennych ustaleń. Samo wskazanie, że pozwany uważał, że pozostaje w dobrej wierze jest bowiem dalece niewystarczające dla możliwości przyznania, iż w istocie tak było.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, iż pomimo przegrania sprawy przez pozwanego w całości, okoliczności sprawy w tym m.in. wieloletni brak zainteresowania przez powoda spornym gruntem, wiek pozwanego oraz związana z nim pewna nieporadność, jak również sytuacja finansowa pozwanego, stanowią dostateczne uzasadnienie dla zwolnienia pozwanego z obowiązku zwrotu powodowi kosztów postępowania w sprawie.