

Sygn. akt V ACa 400/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Przybylska
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska (spr.) SA Hanna Rucińska
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Naróg

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa K. M. (1)

przeciwko S. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 9 marca 2016 r. sygn. akt I C 522/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 400/16

UZASADNIENIE

Powód, K. M. (1), wniósł o zasądzenie od pozwanego, S. S., kwoty 169.950 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2015r. do dnia zapłaty, oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, tytułem odszkodowania za straty spowodowane bezpodstawnym wypowiedzeniem umowy dzierżawy gruntów rolnych.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 7 marca 2016r., po czynności z udziałem biegłego, powód ograniczył żądanie pozwu do kwoty 89.600,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami jak w pozwie, w pozostałym zakresie cofając powództwo, na co pozwany wyraził zgodę, wnosząc o zasądzenie kosztów od powoda także w zakresie cofniętego powództwa.

Wyrokiem z dnia 9 marca 2016r. Sąd Okręgowy w (...) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 59.600,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2015r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w zakresie żądania kwoty 80.349,90 zł, oddalił powództwo w pozostałej części, a także orzekł o kosztach procesu oraz o kosztach sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu (...) r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntów rolnych o powierzchni 11.33 ha, położonych w miejscowości G., na okres 10 lat. Powód zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 6.000 zł rocznie, płatnych do rąk pozwanego w terminie do ostatniego dnia października każdego roku, oraz do ponoszenia wszelkich innych zobowiązań pieniężnych z tytułu użytkowania gruntów. Jednocześnie pozwany upoważnił siostrę, M. S., do odbioru czynszu dzierżawnego. Pismem z dnia 12 stycznia 2015 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 12.000 zł w terminie 3 miesięcy, z tytułu niezapłaconego czynszu dzierżawnego za rok 2013 i 2014. Następnie pismem z dnia 16 kwietnia 2015 r. pozwany oświadczył powodowi o wypowiedzeniu umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, wobec braku zapłaty zaległości czynszowej. Wyzaczył także dzień 18 kwietnia 2015 r. na czynność przekazania przedmiotu dzierżawy.

W dniu 18 kwietnia 2015 r. powód nie stawił się na czynność przekazania gruntów. Został sporządzony przez pozwanego protokół przekazania nieruchomości, podpisany przez świadków J. G. i P. P., który jedynie podpisał protokół na prośbę pozwanego. Powód pismem z dnia 6 maja 2015 r. odpowiedział pozwanemu, że nie uznaje zasadności jego twierdzeń i żądań z tytułu rzekomej zaległości w czynszu dzierżawnym, i jednocześnie wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 169.950 zł tytułem odszkodowania za utracone dochody wobec rozwiązania umowy, w terminie do dnia 15 maja 2015 r. Powód faktycznie zapłacił pozwanemu czynsz dzierżawny za rok 2013 i za rok 2014 w wyznaczonym umową terminie i środki na ten cel pochodziły z wypłaty z konta powoda, zatem nie posiadał z tego tytułu żadnych zaległości. Powód przekazywał czynsz dzierżawny pozwanemu bez pokwitowania przed końcem października każdego roku, w tym w 2013 i 2014 r. W 2013 roku pozwany był na pogrzebie siostry, powód zapłacił mu czynsz przed wyjazdem pozwanego na pogrzeb. Powód nie miał w tym okresie kłopotów finansowych, posiadał dochód ze sprzedaży plonów, obszar jego gospodarstwa to ponad 30 ha. W listopadzie 2014r. pozwany przyszedł do powoda i chciał podwyższenia czynszu dzierżawnego oraz rozwiązania umowy za porozumieniem stron, na co powód nie wyraził zgody. Pozwany przed wypowiedzeniem umowy dzierżawy nie zgłaszał powodowi żadnych zarzutów co do ewentualnego zaniedbania dzierżawionych gruntów, czy niewłaściwej ich uprawy. W 2013 r. pozwany utrzymywał się z renty chorobowej w kwocie około 900 zł, zatem kwota czynszu dzierżawnego stanowiła dla niego znaczną wartość. Pozwany rozwiązał powodowi umowę dzierżawy z uwagi na niepłacenie czynszu, innych kłopotów z powodem w zakresie umowy nie miał. Na skutek zgłoszenia państwa G. miała miejsce w 2013 r. interwencja (...) w sprawie zaniedbania pola, użytkowanego przez powoda. Na dzierżawionym gruncie powód prowadził uprawy brokołu na obszarze 5 ha i kukurydzy na pozostałym obszarze, za wyjątkiem łąki o obszarze 2 ha, które następnie sprzedawał dwóm firmom: (...) K. K. w D. oraz (...) (...) D. D. w W., i takie uprawy planował też w kolejnych latach na dzierżawionym gruncie, jednak nie zdążył ich przygotować w 2015 r. wobec decyzji pozwanego. Pozwany otrzymał od (...) w G. informację o braku wpłat z tytułu opłat członkowskich za lata 2012-2013, i z tego tytułu dochodzono od pozwanego ich zapłaty, natomiast w latach 2010-2011 i 2014-2015 takich wpłat dokonał pozwany, jako właściciel gruntu. Pozwany przed rozwiązaniem umowy dzierżawy nie zgłaszał powodowi kwestii braku zapłaty z tego tytułu i nie wzywał go do zapłaty. Spółka (...) w 2012 r. wezwała powoda do zapłaty składki członkowskiej za 2012 rok. Pozwany nie zawarł ze Z. S. nowej umowy dzierżawy na przedmiotowe grunty rolne, a jedynie zlecił mu wykonanie prac w postaci kompleksowej uprawy, sadzenia ziemniaków i oprysku, za co prowadzący Gospodarstwo Rolne (...) wystawił w dniu 30 kwietnia 2015 r. pozwanemu fakturę VAT na zapłatę za wykonane usługi. Pozwany zlecił także wykonanie innych prac na przedmiotowym gruncie innym podmiotom i zawarł umowę kontraktacji, w celu prowadzenia dalszych upraw na swoich gruntach rolnych. Gdyby umowa dzierżawy nie została przez pozwanego wypowiedziana, powód uzyskiwałby dochód z tytułu uprawy brokołu na obszarze 5 ha i kukurydzy na obszarze 3,47 ha, na dzierżawionym gruncie w kwocie

89.600,10 złotych przez okres 5 lat, z uwagi na przyjęty w rolnictwie okres rozliczeniowy, którym jest cykl produkcyjny od zbioru do zbioru, tj. w latach 2015-2019 włącznie. Dochód ten uwzględnia wydatki w postaci kosztów pośrednich, jak podatki, opłaty na KRUS, ubezpieczenie, oraz koszty bezpośrednie, związane z zakupem środków do produkcji rolnej, koszty paliwa, energii, koszty najmu sprzętu i pracowników, spłatę zobowiązań. Nie uwzględnia się nakładów pracy własnej rolnika, własnych materiałów siewnych czy nawozów, wyprodukowanych przez rolnika oraz wnoszony kapitał. Plony uzyskiwane do tej pory przez powoda z dzierżawionych gruntów nie były niskie.

Sąd Okręgowy powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie zeznań powoda, świadków wskazanych przez powoda oraz częściowo na podstawie zeznań świadków wskazanych przez pozwanego oraz częściowych zeznań pozwanego.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo podlegało co do zasady uwzględnieniu. Sąd wyjaśnił, że zgodnie z treścią art. 703 k.c. jedynie zwłoka z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad trzy miesiące, w okolicznościach niniejszej sprawy, uprawnia wydzierżawiającego do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że powód nie był w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego za rok 2013 i 2014, zatem przedstawione w oświadczeniu pozwanego okoliczności wypowiedzenia umowy nie były prawdziwe. Tym samym doszło do wypowiedzenia umowy bez podstawy prawnej, albowiem sama umowa nie regulowała w inny sposób kwestii wypowiedzenia. Sąd wskazał, że powód wykazał procesowo fakt dokonywania w terminie płatności czynszu dzierżawnego. Na niekorzyść pozwanego Sąd Okręgowy ocenił dodatkowo fakt ten, iż dopiero w 2015 roku pozwany wezwał powoda do zapłaty czynszu dzierżawnego także za rok 2013, w sytuacji, gdy kwota z tego tytułu stanowiła dla pozwanego istotne i główne źródło dochodów, wobec nieznacznej wysokości uzyskiwanej także renty chorobowej. Zatem, zdaniem Sądu Okręgowego, były inne przyczyny, dla których pozwany chciał zakończenia umowy z powodem, a które faktycznie istotnego znaczenia dla sprawy nie miały, ponieważ jedynie zwłoka w zapłacie czynszu uprawniała go do skutecznego i zgodnego z prawem wypowiedzenia umowy bez okresu wypowiedzenia.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w konsekwencji powyższego powód miał skuteczne uprawnienie żądania od pozwanego zwrotu utraconych korzyści, które uzyskalby, gdyby umowa nie została bez podstawy prawnej zakończona, na podstawie art. 471 k.c. Wartość utraconych korzyści została przez Sąd Okręgowy ustalona na podstawie opinii biegłego z zakresu rolnictwa, co do której powód nie czynił zastrzeżeń.

Jednocześnie wobec cofnięcia pozwu co do kwoty 80.349,90 złotych Sąd Okręgowy w tej części postępowanie umorzył, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 i 4 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, zaskarżając go w części, w zakresie zasądzającym od pozwanego na rzecz powoda kwotę 59.600,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2015r. do dnia zapłaty oraz w zakresie orzekającym o kosztach postępowania.

Skarżący wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną oraz sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego zebranego w przedmiotowej sprawie, tj.:

- poprzez błędne przyjęcie, że przedstawione przez pozwanego okoliczności co do pozostawania w ponad trzymiesięcznej zwłoce przez powoda z zapłatą czynszu, nie zasługiwały na uwzględnienie i nieprawdziwe oraz bezkrytyczne danie wiary zeznaniom powoda oraz świadkom Z. M., K. M. (2) oraz W. B. w całości, wbrew zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego w konsekwencji czego doszło do uznania przez Sąd, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy nastąpiło bez podstawy prawnej,

- bezpodstawne przyjęcie, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z zeznań świadków powoda oraz przedłożonego przez powoda dokumentu historii operacji rachunku bankowego można na podstawie

domniemania faktycznego przyjąć za udowodnione twierdzenie, że powód zapłacił pozwanemu umówiony czynsz za dzierżawę gruntów ornych, gdy tymczasem to nie powód w 2013 r. dokonywał wypłaty pieniędzy a wypłacone kwoty nie zgadzają się z wysokością czynszu, zatem historia rachunku nie może być głównym dowodem w przedmiotowej sprawie,

- nie uwzględnieniu przez Sąd innych, udowodnionych faktów mających istotne znaczenie dla sprawy, w tym kwestii zaniedbania gruntu, interwencji (...) oraz kontroli (...) oraz niedokonywania opłat na rzecz spółki wodnej przez powoda, co wskazuje, iż powód miał problemy finansowe, nie był dobrym gospodarzem i dlatego nie płacił czynszu dzierżawnego, czego potwierdzeniem jest fakt, iż nie dysponuje on żadnym potwierdzeniem wpłaty kwoty czynszu, ani świadkami, którzy widzieliby jak spełnia świadczenia,

- sprzeczność w ustaleniach Sądu poprzez uznanie przez Sąd za wiarygodny dowodu pośredniego przedstawionego przez powoda w postaci wydruku operacji z rachunku bankowego przy jednoczesnym uznaniu przez Sąd dowodu z zeznań świadków wskazanych przez pozwanego i samego pozwanego za wiarygodny jedynie w części, zupełnie bez wyjaśnienia dlaczego,

- sprzeczność w ustaleniach Sądu poprzez uznanie przez Sąd, że pozwany nie wykazał, aby faktycznie wcześniej, przed skierowaniem do powoda wezwania do zapłaty w dniu 1 stycznia 2015r. w innej formie domagał się zapłaty od powoda podczas, gdy materiał dowodowy w powyższej sprawie, w szczególności zeznania pozwanego, ale także świadkowie wskazują, że w listopadzie 2014r. pozwany rozmawiał z powodem na temat braku zapłaty czynszu dzierżawnego,

- poprzez błędną ocenę, iż zeznania świadków K. M. (2), Z. M. oraz W. B. były logiczne, jasne i wzajemnie się uzupełniały, gdy tymczasem były one sprzeczne albowiem Z. M. zeznała, iż pozwany nie chciał więcej pieniędzy a W. B. powiedział, iż pozwany wykrzykiwał, że chce więcej pieniędzy. Sprzeczność zeznań wynika z tego, iż przy rozmowie stron w listopadzie 2014r. obecna była tylko Z. M. a wbrew zeznaniom powoda i świadków powoda, nieobecna tam była Pani K. M. (2) oraz Pan W. B., albowiem pozwany był u Państwa M. do południa, gdy osoby te były w pracy,

- poprzez błędną ocenę, iż to, że pozwany dopiero w styczniu 2015 r. wezwał pisemnie powoda do zapłaty zaległego czynszu świadczy, że w rzeczywistości zaległości nie było, bo pozwany utrzymuje się tylko z renty chorobowej. Oczywistym jest, iż już w listopadzie 2014r. pozwany domagał się zapłaty czynszu za dwa lata, wcześniej jednak nie wysłał pisemnych wezwań albowiem liczył, że porozumie się z najbliższym sąsiadem. Niezrozumiałe jest, iż Sąd negatywnie ocenił brak pisemnego wezwania przed styczniem 2015 r., a nie widział nic negatywnego w tym, iż powód, który rzekomo zapłacił pozwanemu nie ma na tę okoliczność żadnych pisemnych dowodów,

2) art. 231 k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie ustalenia w oparciu o załączone dowody, iż pieniądze z rachunku bankowego wypłacała Pani Z. M.; poprzez zaniechanie ustalenia, że skoro pozwany był na pogrzebie siostry a w kolejnym roku na jej grobie albowiem było Święto Zmarłych to nie mógł we wskazanych datach pobrać pieniędzy w G. od powoda bo nie było go w domu i dlatego powód nie dysponuje żadnym pokwitowaniem; poprzez zaniechanie ustalenia, iż powód, gdy otrzymał wezwanie do zapłaty w styczniu 2015r. w ogóle na nie zareagował co wyraźnie wskazuje na fakt, iż nie zamierzał płacić czynszu ani uprawiać i tak już zaniedbanej przez siebie ziemi a jedynie liczył na odszkodowanie;

3) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędne i niejasne wskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy rozstrzygnięcia, mające istotne znaczenie dla niniejszej sprawy,

II. błędne ustalenia stanu faktycznego, mające wpływ na treść wyroku, będące wynikiem dowolnej i błędnej oceny dowodów polegające na:

1) błędnym, przyjęciu, że z konta bankowego wypłaty dokonał powód, mimo iż z przedstawionego wyciągu wynika, iż wypłaty dokonała Z. M. w dniu 29 października 2013r., a nie powód,

2) błędnym przyjęciu przez Sąd, że powód zapłacił pozwanemu umówiony czynsz dzierżawny przy jednoczesnym niewzięciu pod uwagę przez Sąd faktu, iż pozwany nie przedstawił istotnych dowodów na tę okoliczność, w tym pokwitowania bezpośredniego wręczenia umówionej kwoty pozwanemu,

3) nie wzięciu pod uwagę całokształtu okoliczności sprawy, z których wynika, iż powód zaniedbywał ziemię oraz nie płacił innych należności wynikających z umowy dzierżawy (składka do spółki wodnej) co wskazuje, iż powód miał kłopoty finansowe, które mogły stanowić przyczynę braku zapłaty na rzecz pozwanego.

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, co nastąpiło w konsekwencji błędnego ustalenia stanu faktycznego, a mianowicie:

1) art. 703 k.c. poprzez błędną wykładnię przepisu i błędne przyjęcie, że w chwili wypowiedzenia umowy dzierżawy powód nie był w zwłóce z zapłatą czynszu dzierżawnego przez okres ponad 3 miesiące, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że powód zalegał z zapłatą czynszu za rok 2013 i 2014 a także składkami do spółki wodnej a pozwany wystosował do powoda wezwanie do zapłaty czynszu wyznaczając mu ustawowy 3 miesięczny termin do jego uregulowania,

2) art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie za udowodnione twierdzeń powoda, iż powód uregulował należność wynikającą z umowy dzierżawy za rok 2013 i 2014, opierając się na wątpliwym materiale dowodowym przedstawionym przez powoda, gdy tymczasem z treści zebranego materiału nie wynika, aby powodów dokonał zapłaty czynszu, a opierając się na domniemaniach faktycznych należy dojść do wniosku odmiennego. Istotnym w sprawie jest to, iż powód nie przedstawił żadnego pokwitowania na zapłatę czynszu ani żadnych świadków, którzy wiedzieli by jak dokonuje on zapłaty,

3) art. 471 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że umowa dzierżawy została wypowiedziana przez pozwanego względem powoda bez podstawy prawnej poprzez co powód miał skuteczne uprawnienie do żądania od pozwanego zwrotu utraconych korzyści.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję, ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu w (...) do ponownego jej rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w obu instancjach.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego - jako bezzasadna - podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została dokonana bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią art. 233 § 1 k.p.c., co znalazło swój wyraz w prawidłowo sporządzonym uzasadnieniu wyroku (art. 328 § 2 k.p.c.). W szczególności nie można przyznać racji skarżącemu, że Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dlaczego jednym dowodom dał wiarę, a drugim odmówił wiarygodności. Zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. byłby skuteczny wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Ocena mocy i wiarygodności dowodów, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko, gdyby wykazano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna (por. wyrok Sądu Najwyższego w z dnia 16 grudnia 2005r. w sprawie III CK 314/05).

Wprawdzie skarżący w apelacji wywodzi, że wybiórcza selekcja materiału dowodowego doprowadziła w istocie do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych co z kolei doprowadziło do wyprowadzenia błędnych ocen prawnych, to jednak nie sposób zaakceptować tego stanowiska. Nie ma tak rozumianej sprzeczności, jeżeli ustalenia faktyczne są identyczne tylko z częścią materiału dowodowego. Jeżeli zatem w sprawie istnieją dwie grupy przeciwstawnych dowodów, ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. Przyjmuje się w orzecznictwie, że w granicach swobodnej oceny dowodów sąd ma prawo eliminować pewne dowody, tzn. albo nie dawać im wiary, albo uznać je za nieistotne. Jeżeli stanowisko swoje uzasadni w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 k.p.c. to nie dopuszcza się uchybienia i nie doprowadza do owej sprzeczności.

W tym kontekście należy zauważyć, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd pierwszej instancji przedstawił obszerny i logiczny wywód, w którym wyjaśnił dlaczego dał wiarę wybranym przez siebie dowodom. W sposób zrozumiały Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, jakimi powodami kierował się dając wiarę zeznaniom świadków powołanych przez powoda co do okoliczności dokonania przez niego wpłaty czynszu należnego za lata 2013 i 2014. Wywody apelacji nie podważają tego stanowiska. Przede wszystkim nie sposób zgodzić się z pozwanym, że Sąd pierwszej instancji ustalając związek przyczynowo skutkowy, który doprowadził do ostatecznej konkluzji sięgnął do domniemań faktycznych. Brak dowodu z pokwitowania, nie świadczy o tym, że Sąd pierwszej instancji elementy stanu faktycznego świadczące o zapłacie czynszu musiał ustalić korzystając ze środków bezdowodowych. Przeoczył bowiem skarżący, że o dokonaniu wpłaty na rzecz pozwanego za wspomniany okres w swoich zeznaniach wskazywał powód. Również świadkowie wyjaśnili, że wpłaty czynszu dokonywał powód bezpośrednio wręczając kwoty pozwanemu. Sposób ten był zgodny z zapisami umowy. Okoliczność, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd pierwszej instancji nawiązał do dowodu w postaci historii rachunku bankowego świadczy jedynie o tym, że dowód ten koreluje z twierdzeniami powoda oraz zeznaniami świadków. Nie można wyprowadzać na tej podstawie wniosku, że Sąd pierwszej instancji skorzystał z dowodu pośredniego w postaci rachunku bankowego czyniąc go głównym dowodem w sprawie. Dowód ten wskazuje na pewną spójność pomiędzy twierdzeniami powoda i świadków, ponieważ świadczy o posiadaniu przez powoda środków pieniężnych w takiej wysokości, która pozwalała na opłacenie czynszu. Należy też zauważyć, że odwołanie się do wniosków, jakie można wyprowadzić z tego dowodu służyło wzmocnieniu stanowiska co do wiarygodności zeznań świadków zeznających na korzyść powoda, które wobec powiązań rodzinnych występujących pomiędzy tymi świadkami a powodem mogło budzić wątpliwości. Z tego punktu widzenia nie ma istotnego znaczenia okoliczność, że pieniądze z rachunku bankowego, którego właścicielem jest powód, faktycznie pobierał nie tylko powód ale również Z. M. oraz, że kwoty wypłacone były wyższe niż kwoty czynszu.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym, że nie było podstaw, aby krytycznie odnieść się do zeznań pozwanego oraz wskazanych przez pozwanego świadków, skoro stanowiły one powtórzenie relacji o faktach zasłyszanych od pozwanego. Trafnie też zauważył Sąd pierwszej instancji, że o niewiarygodności zeznań powoda świadczy okoliczność, iż dopiero w styczniu 2015 r. wezwał powoda do zapłaty rzekomo zaległego czynszu, pomimo tego, że kwota zaległego czynszu stanowiła dla pozwanego, utrzymującego się z renty chorobowej znaczną wartość. Wbrew twierdzeniom apelacji pozwany nie wykazał, że wcześniej wzywał powoda do zapłaty czynszu. Nie można zgodzić się z pozwanym, że materiał dowodowy potwierdza, iż w listopadzie 2014 r. pozwany rozmawiał z powodem na temat spłaty czynszu. Trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, że jedynie okoliczność, iż pozwany był na nieruchomości powoda w listopadzie 2014 r. została wykazana, natomiast żaden ze świadków nie potwierdził, aby podczas tego spotkania pozwany wezwał powoda do zapłaty.

Nie zasługują na akceptację również podnoszone w apelacji twierdzenia o nieuwzględnieniu przez Sąd pierwszej instancji okoliczności związanych z zaniedbywaniem przez powoda gruntu oraz dokonywaniem opłat na rzecz spółki wodnej. Trafnie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że przedmiotem procesu było wyłącznie zbadanie istnienia tej przyczyny, która została wskazana w piśmie wypowiedzającym umowę dzierżawy. W konsekwencji prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, że sprawa dokonywania opłat na rzecz spółki wodnej oraz kwestii zaniedbywania gruntów przez powoda nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Na marginesie należy zauważyć, że uwagi poczynione w tej mierze przez Sąd pierwszej instancji zasługują na akceptację.

Sposób sformułowania zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego wskazuje, że w istocie skarżący naruszenie to wiąże z błędnym - w jego ocenie - ustaleniem przez Sąd, iż w chwili wypowiedzenia umowy dzierżawy powód nie był w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego przez okres ponad trzech miesięcy, co wobec przedstawionych powyżej argumentów czyni zarzut ten bezpodstawnym.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.