

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 maja 2014 roku w sprawie z powództwa G. N. przeciwko S. U. o wydanie nieruchomości, Sąd Rejonowy w S. Wydział I Cywilny oddalił powództwo oraz zasądził od powódki G. N. na rzecz pozwanego S. U. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła powódka, zaskarżając powyższy wyrok w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła błędne przyjęcie, iż powódka bezskutecznie wypowiedziała umowę dzierżawy, a pozwany nie pozostawał w zwłoce zapłatą czynszu, podczas gdy powód dokonał skutecznej zapłaty czynszu za rok 2012 dopiero 3 marca 2014 roku, a nie jak wynika to z umowy dzierżawy niezwłocznie „w okresie przyznawania dopłat”.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, bądź o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania. (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 roku, V CKN 348/00, Lex nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40) Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, oparte na wnioskach wywiedzionych z przeprowadzonego dotychczas postępowania, było prawidłowe.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń apelacji, wskazać należy, że, wbrew stanowisku skarżącej, Sąd Rejonowy zbierając w niniejszej sprawie materiał dowodowy uczynił to w sposób prawidłowy w zakresie norm prawa procesowego, a następnie w oparciu o zebrany w tym postępowaniu materiał dowodowy dokonał jego prawidłowej oceny i wywiódł z niej trafne wnioski w zakresie norm prawa cywilnego materialnego. Sąd pierwszej instancji w należyty sposób wykazał, dlaczego uznał, że roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie. Swoje stanowisko przy tym Sąd ten wyczerpująco i przekonująco uzasadnił, a podniesioną przez Sąd Rejonowy argumentację Sąd Okręgowy w całości podziela. Ponowne i szczegółowe jej przytaczanie jest zatem zupełnie zbędne.

W ocenie Sądu odwoławczego, słusznie Sąd Rejonowy stwierdził, że wypowiedzenie przez powódkę umowy dzierżawy było bezskuteczne. Z materiału dowodowego przedmiotowej sprawy nie można wyprowadzić wniosku, jakoby pozwany pozostawał

w zwłocie z zapłatą czynszu. Przede wszystkim Sąd trafnie uznał, że pozwany nie miał obowiązku zapłaty czynszu za rok 2011, bowiem za ten rok nie otrzymał dopłat obszarowych do dzierżawionych gruntów, jako że faktycznie nie władał gruntami powódki. Materiał dowodowy przedmiotowej sprawy nie dawał podstaw do uznania pozostawania przez pozwanego w zwłocie z zapłatą czynszu za rok 2012, jak i 2013 rok. Jak wynika bowiem z akt sprawy pozwany otrzymał dopłaty obszarowe w dniu 30 stycznia 2013 roku, zaś w dniu

4 lutego 2013 roku przekazał powódce kwotę należnego czynszu. Co zaś się tyczy zapłaty czynszu za rok 2013 – pozwany otrzymał dopłaty w dniu 26 lutego 2014 roku, a już w dniu

3 marca 2014 roku przekazał powódce należny czynsz. Niewątpliwie w tym stanie rzeczy wykonanie przez pozwanego zobowiązania miało charakter niezwłoczny, tj. bez uzasadnionej zwłoki. Wskazać przy tym należy, iż niezwłoczność

w rozumieniu przepisu art. 455 k.c. powinna być rozumiana jako konieczność wykonania zobowiązania stosownie do wymagań dobrej wiary i zwyczajów uczciwego obrotu. Takie określenie umożliwia dokonywanie ocen w odniesieniu do czasu i miejsca, w którym dłużnik powinien niezwłocznie wykonać zobowiązanie. Nie ulega zatem wątpliwości, że niezwłoczność, o której mowa w przepisie, nie pokrywa się z natychmiastowością. Zawsze jednak terminy te muszą być realne, uwzględniające wymagania stawiane uczestnikom stosunku zobowiązaniowego, zwłaszcza

w art. 354 i 355 k.c. (wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 września 2012 r., I ACa 426/12, LEX nr 1223147; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2012 r., I ACa 1163/12, LEX nr 1267476). Rozwiązanie to w wystarczającym stopniu chroni obie strony stosunku zobowiązaniowego, zabezpieczając przed nadużywaniem swojej pozycji przez kontrahenta, wprowadzając zgodnego z treścią zobowiązania, ale sprawiającego wrażenie szykany, bezwzględności czy zbytniego formalizmu (R. L. de B., Polskie prawo cywilne. Zobowiązania, P. 1999, s. 321). (...) oznacza konieczność respektowania czasu potrzebnego dłużnikowi do zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązania. Długość tego czasu zależna jest od istniejących w obrocie cywilnym stosunków w odniesieniu do skonkretyzowanego zobowiązania. Czasu potrzebnego do niezwłocznego wykonania zobowiązania nie da się oznaczyć sztywno określoną liczbą dni czy tygodni. Przyjmuje się, że w sytuacjach typowych, gdy dłużnik dokonuje prostych czynności polegających na zwykłym przeliczeniu towaru, sprawdzeniu faktury jako dokumentu rozliczeniowego, wysłaniu należności przekazem pocztowym, na dokonanie tych czynności z reguły wystarcza dłużnikowi około dwóch tygodni (K. Korzan, Głosa do uchwały SN z dnia 19 maja 1992 r., III CZP 56/92, OSP 1994, z. 3, poz. 48). W każdym razie powinien to być taki czas, w którym dłużnik, zważywszy na rodzaj i rozmiar świadczenia, powinien móc przygotować przedmiot świadczenia. Pojawiający się w praktyce orzeczniczej termin czternastodniowy od wezwania do wykonania dla typowych zobowiązań może mieć w tej sytuacji jedynie charakter informacyjny czy instrukcyjny (wyrok SA we Wrocławiu z dnia 20 marca 2012 r., I ACa 191/12, LEX nr 1130916). Nie można, jak się wydaje, pozbawiać znaczenia próby doprecyzowania niezwłoczności przez odniesienie jej do określonego przedziału czasu (T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 747).

Skoro zatem apelująca opierała swoje roszczenie o wydanie nieruchomości na twierdzeniu, że pozwany pozostawał w zwłoce w zapłacie czynszu, to powinna swoje twierdzenia w tym zakresie udowodnić. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c., którego procesowym odpowiednikiem jest art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W ocenie Sądu Okręgowego skarżąca nie zdołała jednak w toku postępowania przed Sądem Rejonowym udowodnić swoich twierdzeń w powyższym zakresie. Wbrew stanowisku powódki, pozwany zaofiarował świadczenie w należyтым terminie. Tym samym nie pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu. Natomiast powódka – jak słusznie zauważył Sąd I instancji – uchyliła się od przyjęcia faktycznie i należyście zaofiarowanego jej świadczenia, dopuszczając się zwłoki. Oceny tej nie zmieniają motywy jej działania, tj. przekonanie, iż czynsz jest w wysokości za niskiej i niezgodny z umową. Nie jest to bowiem sytuacja, w której możliwe jest uczynienie dłużnikowi zarzutu pozostawania

w zwłoce w wykonaniu zobowiązania.

Konkludując stwierdzić należało, że w apelacji skarżąca ograniczyła się jedynie do polemiki z trafnymi wnioskami Sądu Rejonowego i nie przedstawiła jakichkolwiek argumentów, które podważyłyby prawidłowość wydanego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe rozważania na względzie, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym - § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).