

Sygnatura akt V GC 950/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 9 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu V Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSR Jarema Trzebiński**

Protokolant: Joanna Zientek

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka z o.o. we W.

przeciwko: (...) Spółka z o.o. we W.

o zapłatę na skutek sprzeciwu strony pozwanej przeciwko nakazowi zapłaty z dn.8 lutego 2012 r. (sygn. akt VGNe 81/12)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej (...) Spółka z o.o. we W. na rzecz strony pozwanej (...) Spółka z o.o. we W. kwotę 3 617 zł kosztów procesu, w tym kwotę 3600 zł kosztów zastępstwa prawnego.

V GC 950/12

## UZASADNIENIE

Strona powodowa – (...) Spółka z o.o. we W. wniosła pozew z wnioskiem o wydanie nakazu zapłaty, w którym domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) Spółka z o.o. we W. na jej rzecz kwoty 76 688 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu pozwu podała, że w dniu 2 stycznia 2008 r. została zawarta umowa najmu przez (...) Spółkę z o.o. we W. ze spółką (...) Spółka z o.o. we W.. Przedmiotem najmu był lokal użytkowy w budynku przy ulicy (...) we W.. Strona powodowa jako najemca była obowiązana uiszczać czynsz w wysokości 2 881, 70 zł + VAT (§4 pkt 1.1). Zgodnie z postanowieniem §4 pkt 4 umowy czynsz miał być waloryzowany przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS. Zmiana stawek czynszu miała być dokonywana w formie aneksu do umowy. Przy sporządzaniu aneksu wymagana była forma pisemna pod rygorem nieważności (§11 pkt2). Czynsz, który początkowo był określony w wysokości 2 881, 70 zł – zwiększył się w wyniku podwyższenia go przez wynajmującego. Kolejne stawki czynszu wynosiły: 4 902 zł (czynsz z czerwca 2008 r.), 5 107, 20 zł (czynsz z lutego 2009 r.), 5 700 zł (czynsz z lutego 2010 r.). Strona powodowa podała, że podwyższając stawki czynszowe strona pozwana nie zachowała przewidzianej w umowie formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Nowe stawki nie zostały zaakceptowane przez stronę powodową w przepisanej formie. Została ona poinformowana zaledwie o ostatniej podwyżce czynszu przez wysłanie pisma z dn.7 stycznia 2010 r. Twierdziła, że nie była związana jednostronnie ustalonymi przez stronę pozwaną zawyżonymi kwotami czynszu najmu. Była zobowiązana do zapłaty czynszu w pierwotnie określonej wysokości, wynoszącej miesięcznie 2 881, 70 zł. Pomimo tego, płaciła jednak czynsz na podstawie faktur VAT, w których figurowały kwoty podwyższone jednostronnie przez stronę pozwaną. Zgodnie z jej twierdzeniami powstały następujące nadpłaty:

- w okresie od czerwca 2008 r. do stycznia 2009 r. nadpłata w wysokości 16 162, 40 zł,

- w okresie od lutego 2009 r. do stycznia 2010 r. nadpłata w wysokości 26 706 zł,

- w okresie od lutego 2010 r. do stycznia 2011 r. nadpłata w wysokości 33 819, 60 zł.

Ogółem została uiszczona kwota 76 688 zł jako kwota wyższa od kwoty należnej.

Nakazem zapłaty z dn.8 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu w Wydziale V Gospodarczym nakazał stronie pozwanej, żeby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia tego nakazu zaspokoila to roszczenie w całości wraz z kosztami albo w tym terminie wniosła sprzeciw do Sądu.

Przeciwko powyższemu nakazowi zapłaty strona pozwana – (...) Spółka z o.o. we W. w całości wniosła sprzeciw, w którym domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu pisma zawierającego sprzeciw podała, że współpraca pomiędzy stroną pozwaną a (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. - J. i M. K. rozpoczęła się w lutym 2003 r. Strona pozwana w dniu 26 lutego 2003 r. zawarła umowę najmu z (...) s.c. W. L., J. K., M. K.. Przedmiotem umowy był lokal użytkowy, zlokalizowany we W., przy ulicy (...), o powierzchni 114 m<sup>2</sup>, składający się z 6 izb. Czynsz najmu został ustalony na kwotę 2 400, 84 zł. netto. Z uwagi na zmiany podmiotowe po stronie najemcy oraz zmianę formy prawnej działania strony powodowej - dnia 30 listopada 2007 r. spółka (...) s.c. w osobach: W. L., J. K. i M. K. wypowiedziała stronie pozwanej umowę najmu lokalu użytkowego z dnia 26 lutego 2003 r. Okres wypowiedzenia upływał 30 grudnia 2007 r. Od 2 stycznia 2008 r. strony wiązała kolejna umowa zawarta przez stronę pozwaną (...) Spółka z o.o. we W.. Czynsz najmu w tej umowie określony został w wysokości kwoty 2 881,70 zł netto. Umowa z dnia 2 stycznia 2008 r. była naturalną kontynuacją umowy z dnia 26 lutego 2003 r., dotyczyła tego samego lokalu, strony nie dokonywały fizycznego wydania lokalu i jego ponownego przejęcia. Strona pozwana zaprzeczyła twierdzeniom strony powodowej, zgodnie z którymi miała ona zostać poinformowana za ledwie o ostatniej podwyżce czynszu najmu, dowiadując się o niej z pisma z dnia 7 stycznia 2010 r. Strona pozwana pismem z dnia 26 marca 2008 r. rozpoczęła negocjacje ze stroną powodową w przedmiocie zmiany stawki czynszu, proponując podwyższenie jej do wysokości 50 zł za 1 mkw. W odpowiedzi na to pismo strona powodowa przedstawiła swoją propozycję czynszu przewidującą stawkę w wysokości 40 zł za 1 mkw., jak w piśmie z dnia 16 kwietnia 2008 r. Uwzględniając interesy obu stron i ich stanowiska strona pozwana zaproponowała podniesienie stawki czynszu do kwoty 43 zł za 1 mkw. (tj. łącznie 4902 zł netto), jak w piśmie z dnia 6 maja 2008 r. Strona powodowa uiszczala czynsz w tej wysokości bez zastrzeżeń. Wskazywały na to faktury i dowody zapłaty dołączone do pozwu. Również pismem z dnia 10 lutego 2009 r. strona pozwana poinformowała stronę powodową o zmianie wysokości stawki czynszu wywołanej inflacją, a mianowicie do kwoty 44,80 zł za 1 mkw. (tj. łącznie 5.107,20 zł. netto). W ten sam sposób strona powodowa zwracała się do strony pozwanej z propozycją renegotjacji stawki czynszu, wnosząc o jej ustalenie w wysokości 4 560 zł netto. Strona pozwana zaproponowała stronie powodowej pozostanie przy ustalonej stawce czynszu jednakże z gwarancją jej utrzymania do końca 2011 r. W dniu 31 grudnia 2010 r. strona powodowa dokonała wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Strona powodowa nie zgłaszała przy tym żadnych roszczeń ani pretensji związanych z wykonywaniem umowy, a nadto złożyła stronie pozwanej podziękowanie za współpracę. W ocenie Strony Pozwanej współpraca stron na gruncie zawartej umowy najmu od 2003 r. układała się wzorowo. Strony pozostawały w dobrych kontaktach, wszelkie sprawy związane z przedmiotem najmu były załatwiane konstruktywnie z obustronnym współdziałaniem. Wszelkie zmiany oraz kwestie wymagające współpracy załatwiane były w drodze kontaktów osobistych lub telefonicznych, bez sytuacji konfliktowych. Również po zakończeniu umowy najmu strony rzeczowo i konkretnie dokonały rozliczenia wzajemnych zobowiązań. W dniu 7 lutego 2011 r. strona powodowa wydała stronie pozwanej lokal będący przedmiotem najmu. Z uwagi na stan lokalu strona pozwana zgłosiła stronie powodowej zastrzeżenia i roszczenia pismem z dnia 15 lutego 2011 r. Strona Powodowa ustosunkowała się do żądań strony pozwanej w piśmie z dnia 16 lutego 2011 r. powołując się na treść pisma otrzymanego od strony pozwanej. W odpowiedzi - kolejnym pismem z dnia 28 lutego 2011 r. strona pozwana dokonała rozliczenia zatrzymanej kaucji

gwarancyjnej. W piśmie tym wskazała, że obok zatrzymania kwoty wpłaconej kaucji tytułem rozliczeń związanych z przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego, obciąża stronę powodową dodatkowo kwotą 400 zł brutto. Strona pozwana wystawiła na tę kwotę stosowną fakturę, która również została zapłacona przez stronę powodową.

W czasie trwania umowy najmu, tj. od 2003 r. do końca stycznia 2011 r. zmiana wysokości czynszów nie była kwestionowana ani przez (...) s.c., ani przez stronę powodową. Strona powodowa brała udział w negocjacjach dotyczących wysokości czynszów, regulowała podwyższone czynsze bez zastrzeżeń, co oznacza, że je akceptowała.

Nawet treść powołanego przez Stronę powodową w pozwie pisma strony pozwanej z dnia 7 stycznia 2010 r. wskazanego (niezgodnie z faktami) jako jedyne pismo informujące o dokonanej podwyżce wskazuje na to, że podwyżka ta nie weszłaby w życie w przypadku złożenia z stroną powodową odpowiedzi o braku akceptacji dokonanej podwyżki. Strona powodowa odpowiedzi takiej nie złożyła, lecz uiszczala czynsz według nowej stawki.

Pismo strony powodowej z dnia 12 sierpnia 2010 r. wskazywało na uzgodnienie wysokości czynszu. Trudno bowiem przyjmować, że pismem najemca miałby się domagać od wynajmującego podwyżki czynszu z kwoty 2.881,70 zł. netto (pierwotna wysokość kwoty czynszu określona w umowie najmu z dnia 2 stycznia 2008 r.) do kwoty 4 560 zł netto. Zmianę wysokości czynszu należało uważać za uzgodnioną.

Forma zmiany stawki czynszu była formą zwykłą pisemną nie obwarowaną rygorem nieważności, a zatem zastrzeżoną wyłącznie dla celów dowodowych, przy czym zgodnie z postanowieniem przepisu art.74§3 KC nie jest wyłączone powoływanie stroną pozwaną dowodów z przesłuchania stron i świadków oraz korespondencji, a także faktur wystawionych przez stronę pozwaną i płaconych przez stronę powodową (fakt bezsporny) na okoliczność dokonania zmiany stawki czynszu. Nawet przy przyjęciu założenia, że wysokość czynszu najmu zostałaby zmieniona w sposób niezgodny z umową zawartą przez strony – to i tak roszczenie strony powodowej winno zostać oddalone na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu. Skoro strona powodowa twierdziła, że nie była zobowiązana do świadczenia, a nie spełniała swojego świadczenia z zastrzeżeniem zwrotu, to stosownie do postanowień przepisu art.411 KC nie mogła ona domagać się jego zwrotu. W wyroku z dnia 25 lipca 2000 r. (sygn. akt II CKN 294/00) Sąd Najwyższy stwierdził, że: „art. 411 pkt 1 k.c. zakłada, że skoro ktoś wiedząc, że nie jest zobowiązany, świadczenie spełnia, powinien skutki tego ponieść i nie może zaprzętać sądów pozwami o zwrot.”

W piśmie zawierającym sprzeciw strona pozwana zarzuciła także, że roszczenie strony powodowej powinno zostać zakwestionowane również z uwagi na przepis art.5 kodeksu cywilnego. Działanie strony powodowej polegające na przyjmowaniu ustalonych ze stroną pozwaną stawek czynszów od czerwca 2008 r. do stycznia 2011 r., uiszczaniu ich bez zastrzeżeń, jedynie w celu dochodzenia nadpłaty po zakończeniu wykonywania umowy nie może zasługiwać na ochronę. Żadne okoliczności nie zmuszały strony powodowej do kontynuowania umowy najmu, jeżeli uznawała ona jej warunki za niekorzystne. Wysokość czynszu najmu nie była zawyżona w stosunku do warunków rynkowych, przeciwnie, można ją uznać za stosunkowo niską. Zwyczajowy sposób ustalania przez strony warunków wykonywania umowy, trwający nieprzerwanie od 2003 r., polegał na dokonywaniu ustnych uzgodnień i nie był kwestionowany. Czynności strony powodowej polegające na płaceniu czynszów według podwyższonych stawek wskazywały, że strony jednakowo rozumiały umowę. Działania strony powodowej strona pozwana uznała za działania mające na celu osiągnięcie nienależnych korzyści jej kosztem.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przez umowę z dn.2 stycznia 2008 r. strona pozwana – (...) Spółka z o.o. we W. oddała do użytkowania stronie powodowej działającej w tamtym czasie pod nazwą: (...) Spółka z o.o.” – lokal użytkowy znajdujący się w budynku przy ulicy (...).

Zgodnie z tą umową strona powodowa jako jego Najemca była obowiązana płacić stronie pozwanej jako Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 2 881, 70 zł powiększony o podatek VAT. Umowa przewidywała dokonywanie płatności w terminie do 20 – go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy podany na fakturze.

W postanowieniu §4 ust.4 umowy przyznane zostało Wynajmującemu prawo do jednostronnego dokonywania zmiany wysokości czynszu najmu w trakcie obowiązywania umowy w oparciu o wskaźnik dóbr konsumpcyjnych, ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Postanowienie to przewidywało, że zmiana stawek czynszu będzie dokonywana w formie aneksu do umowy.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, przy czym mogła zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Dla dokonania zmiany umowy przewidziana została forma pisemna pod rygorem nieważności. (Dowody: umowa najmu lokalu użytkowego z dn.2.01.2008 r., k.12-14)

Po upływie trzech miesięcy od chwili podpisania umowy J. M. pełniący w spółce (...) funkcję Prezesa Zarządu oznajmił stronie powodowej, że ze względu na wzrost czynszu najmu w okolicy Placu (...) we W., gdzie znajdował się lokal użytkowy oddany stronie powodowej, nowa opłata miesięczna wynosiłaby 50 zł za jeden metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni. W odpowiedzi na to pismo, J. K. jako Prezes Zarządu spółki (...) Spółka z o.o. wymienił nową stawkę czynszu wynoszącą 40 zł netto za jeden metr kwadratowy powierzchni. Na pismo strony powodowej Prezes J. M. odpowiedział pismem z dn.6 maja 2008 r., w którym podał nową stawkę jednostkową najmu wynoszącą 43 zł netto. Przy zastosowaniu tej stawki fakturowany i regulowany na bieżąco był obrót powstały w kolejnych miesiącach używania lokalu przez stronę powodową. (Dowody: pismo (...) Sp. z o.o. z dn.26.03.2008 r., k.134; pismo (...) Sp. z o.o. z dn.16.04.2008 r., k.135; pisma (...) Sp. z o.o. z dn.6.05.2008 r., k.135; faktury VAT o numerach: (...), specyfikacje do faktur, wyciągi z rachunku (...) spółki (...), k.16-39; zeznanie świadka A. M.; przesłuchanie J. K.; przesłuchanie J. M.)

Po upływie roku stosowania stawki czynszu wynoszącej 43 zł, A. M. jako prokurent (...) Spółki z o.o., powołując się na zawartą umowę dokonała aktualizacji stawki czynszu – ustalając jej wysokość przy pomocy wskaźnika inflacji na 44, 80 zł. Począwszy od lutego 2009 r. obrót był fakturowany przy zastosowaniu tej stawki. W okresie od lutego 2009 r. do stycznia 2010 r. strona powodowa płaciła czynsz w wysokości zaktualizowanej przez stronę pozwaną, stosując do rozliczenia stawkę 44, 80 zł w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy powierzchni najmu. (Dowody: faktury VAT o numerach: (...), specyfikacje do faktur, wyciągi z rachunku (...) spółki (...), k.40-77; zeznanie świadka A. M.; przesłuchanie J. K.; przesłuchanie J. M.)

Po raz trzeci czynsz został zaktualizowany przy wystawianiu faktury Nr (...) za luty 2010 r. Wtedy to A. M. sporządziła specyfikację zawierającą zestawienie kosztów używania lokalu przy zastosowaniu nowej pięćdziesięciózłotowej stawki za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej. Przy zastosowaniu tej stawki czynsz był regulowany przez stronę powodową od lutego 2010 r. do stycznia 2011 r. (Dowody: faktury VAT o numerach: (...), specyfikacje do faktur, wyciągi z rachunku (...) spółki (...), k.79-113; zeznanie świadka A. M.; przesłuchanie J. K.; przesłuchanie J. M.)

W piśmie z dn.12 sierpnia 2010 r. Prezes J. K. zwrócił się do strony pozwanej z propozycją renegotjacji umowy, gdyż doszedł do wniosku, że koszty wynajmu lokali użytkowych takich jak lokal przy ulicy (...) spadły w międzyczasie, co uzasadniało obniżenie czynszu. Odpowiadając na to pismo Prezes J. M. odmówił renegotjowania umowy. Z kolei sam zaproponował „zamrożenie” dotychczasowej stawki czynszowej 50 zł do końca 2011 r. (Dowody: pismo strony powodowej z dn.12.08.2010 r., k.138; pismo strony pozwanej z dn.10.10.2010 r., k.139)

W piśmie z dn.31 grudnia 2010 r. Prezes J. K. oświadczył, że wypowiada umowę najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Lokal ten został zwrócony protokolarnie stronie pozwanej w dniu 7 lutego 2011 r. (Dowody: pismo strony powodowej z dn.31.12.2010 r., k.140; protokół zdawczo – odbiorczy z dn.7.02.2011 r., k.141)

Po upływie pół roku od opuszczenia wynajmowanych pomieszczeń przy ulicy (...), pełnomocnik strony powodowej wezwał stronę pozwaną do zwrotu nadpłaconego czynszu, który w wezwaniu do zapłaty z dn.21 lipca 2011 r. został oznaczony jako kwota 76 688 zł. (Dowody: wezwanie do zapłaty z dn.21.07.2011 r., k.114)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpatrywanej sprawie strona powodowa – (...) Spółka z o.o. we W. przeciwstawiła podjętym przez siebie czynnościom realizacyjnym w zakresie regulowania przez nią czynszu najmu – praktykę odchodzenia przez stronę pozwaną od „liter” umowy, która to umowa wymagała zachowywania formy pisemnej pod rygorem nieważności przy dokonywaniu jej zmian (§11.2 umowy najmu lokalu użytkowego z dn.2.01.2008 r.). Rozejściem się praktyki spełniania świadczeń pieniężnych przez stronę powodową jako najemcę lokalu przy ulicy (...) we W. i ustaleń uzgodnionych wyjściowo przy podpisywaniu umowy najmu z dn.2 stycznia 2008 r. – należało tłumaczyć powody zgłoszenia żądania zwrotu nadpłaty, stanowiącej sumę kwot nadwyżek otrzymanych przez stronę pozwaną ponad stawkę czynszu uzgodnioną przy podpisywaniu umowy.

W warstwie objętej materialem tej umowy strona pozwana miała podstawę jednostronnie zmieniać wysokość stawki za najem, do czego upoważniała ją przyjęte w umowie postanowienie §4.4, dotyczące aktualizowania czynszu przy uwzględnianiu aktualnego wskaźnika dóbr konsumpcyjnych w oparciu o Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Taki mechanizm waloryzowania stawek, w znaczeniu, które należało wiązać z dostosowywaniem ich do tempa zmian wskaźników (...) (C. I.) – dodatkowo został przez strony powiązany z zachowaniem dodatkowego wymogu formalnego, za jaki uznane zostało sporządzenie aneksu do umowy, który z natury ma postać pisemną.

W pierwszej kolejności należało zbadać czy aneks do umowy, będący jedynie zewnętrznym wyrazem decyzji strony pozwanej podjętej w ramach przysługującego jej jednostronnie uprawnienia do aktualizowania stawki czynszu, powinien być traktowany jako zmiana umowy, o której mowa w §11.2 z wszelkimi konsekwencjami, jakie strony miały na myśli przewidując przy dokonywaniu jej zmian zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności. Należało zauważyć, że rygorizm taki mógłby, co do zasady być zrozumiały i uznany za celowy, gdyby w grę wchodziło każdorazowe wyrażanie zgody przez stronę powodową na zmianę czynszu. Jednak zupełnie czym innym była sytuacja powstała w rezultacie zaakceptowania przez nią przy podpisywaniu umowy klauzuli, umożliwiającej stronie wynajmującej dokonywanie jednostronnie waloryzacji czynszu przy zastosowaniu znanego od początku stronie powodowej rodzaju wskaźnika statystycznego. Zgoda na aktualizowanie czynszu w trakcie trwania najmu została bowiem w tym przypadku udzielona z góry na cały czas trwania umowy i była istotnym elementem osiągniętego przez strony konsensu. Ubocznie należało zaś zauważyć, że zastrzeżenie formy aneksu bez rygoru nieważności nie pociągało za sobą nieważności samej czynności dokonanej z pominięciem jej zachowania. Czynność taka byłaby nieważna, ale tylko wtedy, gdyby rygor taki przewidziany był w ustawie (art.73§1 KC). Zastrzeżenie formy aneksu nie miało też praktycznego znaczenia dowodowego, a to dlatego, że biorąc pod uwagę wyłączenie artykułem 74§3 KC działania zakazów dowodowych w obrocie między profesjonalistami, nie zachodziły przeszkody, żeby zmianę wysokości czynszu wykazywać w inny sposób niż przy pomocy aneksu do umowy.

W drugiej kolejności badaniu podlegała kwestia możliwości „odejścia” przez strony przy dokonywaniu czynności modyfikującej umowę od zasady identyczności form czynności pierwotnej i modyfikującej. W przepisie art.77§1 KC zrównane zostały przez ustawodawcę skutki, jakie dla czynności następczych (modyfikujących) ma zastrzeżenie formy ustawowej, jak i dokonanie wyboru formy przez same strony. Zarówno w jednym, jak i w drugim przypadku uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Nie oznacza to jednak, żeby w tych przypadkach, w których ważność umowy nie zależy od zachowania formy pisemnej, a więc wtedy, kiedy ustawa wyraźnie nie przewiduje rygoru nieważności (art.73§1 KC), strony nie mogły zmienić umowy w inny sposób, aniżeli trzymając się wybranego przez siebie na początku rodzaju formy czynności prawnej. W zasadach bezpieczeństwa prawnego obrotu gospodarczego, jak też w obrębie gwarancji jego pewności, nie należało upatrywać motywów ograniczania swobody umów na każdym etapie ich wykonywania. W rozpatrywanej sprawie należało natomiast opowiedzieć się za takim rozumieniem przepisu art.77 KC, jakie zostało przyjęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dn.17 maja 2002 r. w sprawie I CKN 827/00, choć wydanym wówczas w nieco innym stanie prawnym, to jednak zachowującym w swej podstawowej wymowie do tej pory aktualność. Odczytując treść art.77 KC Sąd Najwyższy opowiedział się za przyjęciem takiej wykładni tego przepisu, która nie

będzie podważać obowiązywania innych przepisów kodeksu cywilnego o formie czynności prawnych i nie będzie pozostawała w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania. Według takiej wykładni, która prezentowana jest także w literaturze prawniczej, zmiana umowy, której ważność zależy od zachowania formy pisemnej (art.73§1 KC), może być – pod rygorem nieważności tej zmiany – dokonana tylko w formie pisemnej. Biorąc pod uwagę, że dla ważności umowy najmu przepisy kodeksowe nie wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, dopuścić należało możliwość dokonywania modyfikacji jej treści także w drodze swobodnego wyboru formy, na którą obie strony wyrażają zgodę, choćby miało to oznaczać odejście od poczynionych przez nie wcześniejszych uzgodnień. Decyzje podejmowane przy zawieraniu umowy – także te, które dotyczą wyboru formy i określenia rygoru – nie są bowiem nieodwracalne i nie powinny być traktowane jako wiążące raz na zawsze. Przeciwnie prawa rynkowe wymagają elastycznego podejścia do możliwości reagowania na zmieniające się potrzeby gospodarcze i interesy, i to w zgodzie z zasadą szybkości obrotu i z poszanowaniem zasady swobody kontraktowania. Skoro strona powodowa przez czas trwania najmu godziła się na stawki, według których regulowała czynsz w okresie używania lokalu, to należało przyjąć, że uznawała je za wiążące. Realizowanie tych płatności wskazywało, że wolą Prezesa Zarządu spółki R. objęte były także i te elementy umowy najmu, które stanowiły wiążący ekwiwalent za używanie pomieszczeń. Przy dokonywaniu wykładni jego oświadczenia woli złożonego przy podpisywaniu umowy, jak i poszczególnych oświadczeń składanych przy zatwierdzaniu przelewów akceptujących nowe stawki, należało wziąć pod uwagę podwyższony miernik staranności, jakiej należało oczekiwać od niego jako osoby pełniącej funkcję w zarządzie spółki (art.355§2 KC). Na tej podstawie należało przyjąć, że spełniając świadczenie według stawki wyższej od stawki figurującej w treści umowy powinien on już wtedy wiedzieć czy jest do tego świadczenia zobowiązany. Menedżer spółki kapitałowej jaką jest spółka z o.o. nie może po przeszło dwóch latach od chwili zawarcia umowy tłumaczyć brakiem wiedzy omyłek przy dokonywaniu czynności płatniczych dotyczących realizacji jej zobowiązań pieniężnych o tak podstawowym znaczeniu jakie dla egzystencji firmy mają zobowiązania dotyczące używania lokalu. Skoro powinien wiedzieć także, że spółka nie była do świadczenia zobowiązana, to po myśli art.411 pkt 1) KC nie może żądać zwrotu świadczenia. Zgodnie z tym przepisem nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Mając powyższe na względzie na podstawie art.411 pkt 1) KC należało orzec jak w sentencji wyroku.

Na podstawie art.98§1 KPC strona powodowa jako przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie pozwanej koszty procesu, do których należało zaliczyć: koszty zastępstwa prawnego w wysokości wynikającej z §6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn.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 oraz wydatki w wysokości wynikającej z ustawy dn.16 listopada 2006 r. - o opłacie skarbowej.