

Sygn. akt V GC 486/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR J. Dams**

**Protokolant: S. Poborczyk**

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013 r. w Dzierżoniowie na rozprawie sprawy

**z powództwa :**

O. –. F.we W.

**przeciwko:**

W. S.

o zapłatę 24.336,53 zł

I. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2.880,62 zł (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt złotych sześćdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia zapłaty:

- od kwoty 260,72 zł od dnia 23 sierpnia 2011 r.

- od kwoty 2.619,90 zł od dnia 27 września 2011 r.

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 1.685,57 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt V GC 486/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 stycznia 2013r. O. –. F.we W.domagała się od W. S., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo (...)z/s w S., zapłaty kwoty 24 336,53 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Na dochodzoną kwotę składała się należność z tytułu zawartej przez strony umowy najmu kopii filmowych w kwocie 1 459,42 zł, należność czynszowa z umowy dzierżawy nieruchomości kinowej za okres od marca 2011r. do kwietnia 2011r. w łącznej kwocie 2 763,28 zł oraz należność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości kinowej w okresie od 5 maja 2011r. do końca sierpnia 2011r. w łącznej kwocie 20 114,09 zł.

W stosunku do tak określonego roszczenia Sąd Rejonowy w Świdnicy wydał w dniu 26 lutego 2013r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt I Nc 596/13.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zaprzeczył, by zalegał z zapłatą jakiegokolwiek kwoty z tytułu umowy dzierżawy kina, gdyż – jak podał – wszelkie należności zostały przez niego uregulowane. Podał również, że na podstawie aneksu (...)z dnia (...) do umowy dzierżawy zgodził się na podwyższenie czynszu do kwoty 1 760 zł netto + Vat (2 147,20 zł brutto przy 22 %-ym Vat), lecz później już nie podpisał ani nie otrzymał żadnego innego aneksu i strona powodowa niezasadnie określała ten czynsz od listopada 2008r. na kwotę

2 361,92 zł brutto miesięcznie. Ponieważ jednak faktycznie regulował czynsz w tej wyższej wysokości na podstawie wystawianych przez powódkę faktur Vat, to oznacza to, iż pobrała ona od niego bezpodstawnie kwotę 6 226,88 zł (w okresie od listopada 2008r. do kwietnia 2011r.). Pozwany już w 2011r. domagał się od powódki zwrotu tej nadpłaty, ewentualnie rozliczenia jej z jego zaległościami, a skoro to nie nastąpiło, oświadczył w procesie o potrąceniu swojej wierzytelności z tytułu nadpłaconego czynszu z dochodzoną w sprawie wierzytelnością wzajemną powódki. W dalszej kolejności pozwany zarzucił, iż powódka bezpodstawnie domaga się od niego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości kinowej w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego, albowiem wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (tak SN w wyroku z dnia 7.04.2000r., IV CKN 5/00). Nadto zarzucił, iż powódka domaga się od niego zapłaty odszkodowania również za miesiące, za które uregulował on dobrowolnie czynsz, co dotyczy czerwca i lipca 2011r. Pozwany wskazał również, że między stronami panowały dobre relacje aż do 2 września 2011r., kiedy to powódka sprzedała mu nieruchomość będącą uprzednio przedmiotem dzierżawy. Umowa ta – zdaniem pozwanego – jest najlepszym dowodem na to, że strony były ze sobą rozliczone, tj. że powódka nie miała do niego żadnych zastrzeżeń i roszczeń. Na dalszym etapie pozwany zarzucił również, że powódka powinna uwzględnić we wzajemnym rozliczeniu także kwotę 448,31 zł, dwukrotnie uregulowaną przez pozwanego tytułem czynszu za mieszkanie za lipiec 2011r. (dot. jeszcze innej łączącej strony umowy najmu).

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Świdnicy przekazał sprawę do rozpoznania tut. Sądowi.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 14 czerwca 1994r. (...)we W.zawarła z W. S.umowę dzierżawy nieruchomości – budynku Kina M. w S.wraz z gruntem o powierzchni 1697 m<sup>2</sup> oraz urządzeniami i wyposażeniem, znajdującym się w dzierżawionym obiekcie. Celem umowy było prowadzenie przez pozwanego działalności kinowej jako podstawowej oraz działalności dodatkowej w zakresie kawiarenki i kiosku spożywczego. Umowę zawarto na czas nieokreślony, zakreślając 3-miesięczny okres wypowiedzenia. Zryczałtowany czynsz od działalności głównej określono na kwotę 2 000 000 starych złotych miesięcznie + 22 % Vat, od działalności dodatkowej na kwotę 1 500 000 starych złotych + 22 % Vat oraz od innych pożytków z obiektu – w wysokości 25 % od uzyskanych wpływów + Vat. Dla wszelkich zmian umowy zastrzeżono formę pisemną pod rygorem nieważności.

Strony wielokrotnie aneksowały umowę dzierżawy. I tak m.in.:

- w dniu 30 kwietnia 2003r. uzgodniły podwyższenie czynszu z tytułu dzierżawy całego obiektu do kwoty 1600 zł netto / 1952 zł brutto od dnia 1 maja 2003r.,

- w dniu 15 marca 2006r. uzgodniły podwyższenie czynszu do kwoty 1760 zł netto / **2147,20 zł** brutto od dnia 1 kwietnia 2006r.,

- w dniu 8 czerwca 2010r. uzgodniono zmianę okresu wypowiedzenia umowy na jednomiesięczny.

(dowód: umowa dzierżawy z 14.06.1994r., k.45-47;

aneks z 1999r. na k.44;

aneks nr (...) z 1.05.1997r., k.43;

aneks nr (...) z 1.02.1998r., k.42;

aneks nr (...) z 20.01.1999r., k.41;

aneks z 1.10.1999r., k.40;

aneks nr (...) z 29.02.2000r., k.39;

aneks nr (...) z 30.04.2003r., k.38;

aneks nr (...) z 15.03.2006r., k.37;

aneks nr (...) z 8.06.2010r., k.152)

Strona powodowa sporządziła dalsze aneksy do umowy dzierżawy kina, których jednak nie doręczyła skutecznie pozwanemu i nie złożył on pod nimi swojego podpisu – nie doszło zatem do zachowania pisemnej formy zmiany umowy. Dotyczy to dokumentów:

- aneks nr (...) z 16 października 2011r., według którego od dnia 1 listopada 2008r. czynsz

dzierżawny miał wynosić 1936 zł netto / 2361,92 zł brutto.

- aneks nr (...), sporządzony dnia 15 lutego 2011r., według którego:

- od dnia 1 stycznia 2011r. czynsz dzierżawny miał uwzględniać 23 % stawki Vat i

wynosić 1936 zł netto / 2381,28 zł brutto,

- od dnia 1 marca 2011r. czynsz miał wynosić 2130 zł netto / 2619,90 zł brutto.

(dowód: aneks nr (...) z 16.10.2008r. z pismem przewodnim, k.35-36;

aneks nr (...) z pismem przewodnim z 15.02.2011r., k.33-34;

pismo pozwanego z 12.04.2011r., k.73;

pismo powoda z 22.11.2011r., k.70)

Strona powodowa naliczała pozwanemu czynsz w następujących wysokościach, doręczając mu odpowiednie faktury Vat:

- w okresie od listopada 2008r. do grudnia 2010r. w kwocie 2361,92 zł brutto,

- za styczeń i luty 2011r. w kwocie 2381,28 zł brutto,

- za marzec i kwiecień 2011r. w kwocie 2619,90 zł brutto.

(dowód: rozliczenie za okres od 1.01.2011r. do 25.10.2011r., k.22-24;

faktura Vat nr (...) z 7.04.2011r., k.10;

faktura Vat nr (...) z 12.05.2011r., k.11)

Pozwany w okresie od listopada 2008r. do lutego 2011r. płacił na rzecz strony powodowej czynsz dzierżawny w kwocie 2361,92 zł brutto, tj. o 214,72 zł wyższej niż wynikająca z aneksu nr (...) z 15 marca 2006r. Dokonana przez niego nadpłata czynszu z tego tytułu wyniosła kwotę 6012,16 zł.

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2011r. pozwany twierdził o nadpłaceniu kwoty 7803,83 zł i domagał się jej rozliczenia z innymi jego zaległościami, a w piśmie z dnia 19 października 2011r. domagał się od powódki z tytułu nadpłaty za okres od listopada 2008r. do kwietnia 2011r. zwrotu kwoty 6226,88 zł.

(dowód: pismo pozwanego z 12.04.2011r., k.73;

pismo peł. pozwanego z 19.10.2011r., k.69;

historia rachunku pozwanego, k.74-81)

W dniu 12 grudnia 1994r. Państwowa (...)we W., będąca następcą prawnym (...)we W., zawarła z W. S.umowę najmu kopii filmowych, celem wyświetlania ich w kinie M. w S..

Za wynajem kopii filmowych najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 55 – 45 % wpływów brutto. Za filmy szczególnie atrakcyjne odpłatność miała zostać ustalona w drodze negocjacji. Termin płatności ustalono na 5 dni od otrzymania od najemcy faktury Vat.

Z tytułu najmu kopii filmowych pozwany nie uregulował na rzecz strony powodowej czynszu za marzec 2011r. w kwocie 1 459,42 zł.

(dowód: umowa najmu kopii filmowych z 12.12.1994r., k.16-18;

faktura Vat nr (...) z 7.04.2011r., k.9)

Umowa dzierżawy z dnia 14 czerwca 1994r. uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2011r. - w wyniku wypowiedzenia złożonego przez stronę powodową w dniu 31 marca 2011r.

(dowód: pismo powoda z 31.03.2011r., k.32)

Strona powodowa wyznaczała pozwanemu kolejne terminy odbioru przedmiotu dzierżawy na 5 maja 2011r., 1 czerwca 2011r., 30 czerwca 2011r., 1 sierpnia 2011r., 1 września 2011r. Na wypadek nie wywiązania się przez niego z obowiązku oddania obiektu zastrzegła naliczanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotności ostatniego czynszu.

Pozwany odmawiał oddania nieruchomości, domagając się uprzedniego rozliczenia dokonanych przez niego nakładów.

(dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z 5.05.2011r., k.31;

pismo powoda z 12.05.2011r., k.30;

protokół zdawczo – odbiorczy z 1.06.2011r., k.29;

pismo powoda z 14.06.2011r., k.28;

protokół zdawczo – odbiorczy z 1.07.2011r., k.27;

pismo powoda z 5.07.2011r., k.26;

pismo powoda z 12.09.2011r., k.25)

Od dnia 5 maja 2011r. do 31 maja 2011r. strona powodowa wystawiała faktury Vat z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z Kina M., domagając się z ich tytułu:

- za okres od 5 do 31 maja 2011r. zapłaty kwoty 3572,92 zł netto (4394,69 zł brutto),

- za czerwiec 2011r. zapłaty kwoty 2 x 2130 zł netto = 4260 zł netto (5239,80 zł brutto),

- za lipiec 2011r. zapłaty kwoty 4260 zł netto (5239,80 zł brutto),

- za sierpień 2011r. zapłaty kwoty 4260 zł netto (5239,80 zł brutto)

(dowód: faktura Vat DC (...) z 6.06.2011r., k.12;

faktura Vat DC (...) z 30.06.2011r., k.13;

faktura Vat DC (...) z 8.08.2011r., k.14;

faktura Vat DC (...) z 12.09.2011r., k.15)

Pozwany uregulował za sporny okres:

- tytułem czynszu dzierżawnego za kwiecień 2011r. kwotę 2 164 zł,

- tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie:

- za czerwiec 2011r. kwotę 2164,80 zł w dniu 15 lipca 2011r.,

- za lipiec 2011r. kwotę 2164,80 zł w dniu 18 sierpnia 2011r.

(dowód: faktura Vat nr (...) z 12.05.2011r., k.11;

historia rachunku pozwanego, k.78, 80)

Strony łączyły także inne stosunki zobowiązaniowe, m.in. umowa najmu lokalu mieszkalnego (znajdującego się w budynku Kina M.), z tytułu której w okresie 2011r. pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu najmu w kwocie 448,31 zł miesięcznie. Czynsz za miesiąc kwiecień 2011r. w tej kwocie pozwany zapłacił w dniu 31 maja 2011r. Z kolei czynsz za lipiec 2011r. zapłacił w dniu 18 sierpnia 2011r.

Pozwem z dnia 22 stycznia 2013r., złożonym do Sądu Rejonowego w Świdnicy w sprawie sygn. I C 462/13, strona powodowa domagała się od pozwanego zapłaty kwoty 896,62 zł tytułem czynszu najmu za lipiec i sierpień 2011r. Pozwana uzyskała tytuł egzekucyjny na całość roszczenia i przeprowadziła przeciwko pozwanemu skuteczną egzekucję. W tamtym postępowaniu pozwany nie podniósł zarzutu zapłaty czynszu za lipiec 2011r.

Po ujawnieniu między stronami, że pozwany dwukrotnie uiszczył należność czynszową za lipiec 2011r., strona powodowa próbowała rozliczyć nadpłatę z czynszem za kwiecień 2011r., który jednak został przez pozwanego zapłacony w terminie.

(dowód: historia rachunku bankowego pozwanego, k.78, 81;

akta sprawy SR w Świdnicy sygn. I C 462/13;

okoliczności częściowo bezsporne – twierdzenia powoda na k.148-

148v.)

W dniu 2 września 2011r. strona powodowa zawarła z pozwanym umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)o powierzchni 4274 m<sup>2</sup> i prawa własności budynku KinaM., stanowiącego odrębną nieruchomość. Ustalono cenę sprzedaży na kwotę 580 553 zł, z czego kwota 240 533 zł została zapłacona przez pozwanego przelewem, a kwota 340 000 zł pokryta z uzyskanego kredytu bankowego.

Według operatu szacunkowego z dnia 30 kwietnia 2010r., dotyczącego wartości nakładów poniesionych przez pozwanego na istotną nieruchomość, wartość zabudowań określono na kwotę 582 900 zł, a wartość nakładów koniecznych i użytecznych - na kwotę 58 872 zł.

(dowód: akt notarialny z 2.09.2011r., k.82-86;

operat szacunkowy nakładów dzierżawcy, k.121-137)

O. –. F.we W. jest samorządową instytucją kultury, założoną przez Zarząd Województwa (...)i działającą na podstawie statutu nadanego uchwałą (...)nr (...)z dnia 13 września 2005r. Jest też następcą prawnym Państwowej (...)we W..

(dowód: status strony powodowej, k.48-50;

odpis pełny z rejestru instytucji kultury, k.51-53;

okoliczności bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie co do kwoty 2 880,62 zł.

Orzekając o wzajemnych roszczeniach stron, Sąd z jednej strony uwzględnił roszczenie strony powodowej w łącznej kwocie **9 341,09 zł**, obejmującej: kwotę **1 459,42 zł** tytułem czynszu za najem kopii filmowych w marcu 2011r., kwotę **2 069,72 zł** tytułem czynszu dzierżawnego z faktury DC (...) (kwota 2 147,20 zł według aneksu nr (...) pomniejszona o wpłatę w kwocie 77,48 zł, uwidocznioną na dokumencie faktury na k.10), kwotę **2 281,85 zł** tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektu kina w okresie od 5 do 31 maja 2011r. (jednokrotny czynsz 2 619,90 zł : 31 dni miesiąca x 27 dni tego okresu), kwotę **455,10 zł** tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektu kina w czerwcu 2011r. (jednokrotny czynsz w kwocie 2 619,90 zł pomniejszony o zapłatę kwoty 2 164,80 zł w dniu 15 lipca 2011r.), kwotę **455,10 zł** tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektu kina w lipcu 2011r. (jednokrotny czynsz w kwocie 2 619,90 zł pomniejszony o zapłatę kwoty 2 164,80 zł w dniu 18 sierpnia 2011r.) i kwotę **2 619,90 zł** tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektu kina w sierpniu 2011r. (jednokrotny czynsz). Natomiast z drugiej strony Sąd uwzględnił wierzytelność wzajemną pozwanego w łącznej kwocie **6 460,47 zł**, obejmującą kwotę **448,31 zł** zwrotu nadpłaty wobec dwukrotnie uiszczonego czynszu najmu za mieszkanie za lipiec 2011r. i kwotę **6 012,16 zł** zwrotu nadpłaty czynszu dzierżawnego za obiekt Kina M. w okresie od listopada 2008r. do lutego 2011r. wobec nie zachowania formy pisemnej ad solemnitatem dla zmian umowy. Stąd, wobec oświadczonego przez pozwanego potrącenia wzajemnych wierzytelności, w pkt I sentencji wyroku z dnia 16 grudnia 2013r. zasądzono od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2 880,62 zł wraz z odsetkami za opóźnienie liczonymi od najpóźniej wymagalnych wierzytelności.

Przechodząc do omówienia poszczególnych elementów wyżej przedstawionego rozliczenia wskazać należy, że wysokość należności czynszowej za najem kopii filmowych nie była przedmiotem sporu stron i podlegała uwzględnieniu w całości jako wierzytelność strony powodowej. Nie może być też wątpliwości, że wobec zastrzeżenia przez strony w umowie dzierżawy formy pisemnej dla zmian umowy pod rygorem nieważności, wysokość czynszu obowiązująca między stronami w okresie od 1 kwietnia 2006r. do końca kwietnia 2011r. wynosiła 2 147,20 zł (art.76 k.c.). Została ona ustalona ostatecznie aneksem nr (...) z 15 marca 2006r. Bez znaczenia dla tej oceny pozostaje ta okoliczność, że pozwany na podstawie wystawianych przez powódkę faktur Vat realizował czynsz w innej wysokości (wyższej), skoro strona powodowa nie była w stanie udowodnić, że czynność prawna między stronami w tym zakresie nastąpiła z zachowaniem formy pisemnej. W istocie nie udowodniła ona również, że w ogóle doręczyła pozwanemu istotne aneksy z propozycją zmiany wysokości czynszu (pozwany zaprzeczył tej okoliczności). Natomiast pozwany wyjaśnił, że realizując zapłaty za faktury działał w zaufaniu do powódki i nie zastanawiał się nad ich wysokością, co nie pozostaje w sprzeczności z doświadczeniem życiowym i co samo w sobie – nawet przy przyjęciu oczywistego braku staranności pozwanego – nie może zastępować jego pisemnego oświadczenia o zmianie umowy. Stąd należało ustalić, iż należność z faktury DC (...) wynosić winna 2 147,20 zł i po pomniejszeniu jej o wskazaną przez powódkę wpłatę w kwocie 77,48 zł (jak zapisano na dokumencie faktury), do zapłaty z jej tytułu pozostaje kwota 2 069,72 zł. Natomiast z faktury nr (...) strona powodowa domagała się zapłaty tylko kwoty 165,54 zł, wskazując na dokonaną przez pozwanego

wpłatę w kwocie 2 454,24 zł (k.11). Ponieważ wpłata ta przekracza wysokość czynszu z aneksu nr (...), Sąd w rozliczeniu w ogóle nie uwzględnił roszczenia z tej faktury.

W odniesieniu do roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektu kina w okresie od 5 maja 2011r. do końca sierpnia 2011r. Sąd przyjął, że rynkowa wartość czynszu za tego rodzaju obiekt wynosiła w istotnym okresie kwotę 2 619,90 zł miesięcznie, tj. jednokrotność przyjętego przez powódkę jako podstawa obliczenia czynszu. Wysokość ta wynika z aneksu nr (...), który choć – jako niepodpisany - nie mógł stanowić podstawy dla ustaleń umownych, to jednak w ocenie Sądu wskazuje na obowiązujące w tamtym czasie rynkowe stawki czynszu za obiekt tego rodzaju. Pozwany w istocie nie zaprzeczył zasadności i realności wynikającej z tego aneksu kwoty czynszu i na rozprawie w dniu 11 grudnia 2013r. podał nawet, że w tamtym czasie starał się żyć z powódką w zgodzie i gdyby otrzymał wówczas sporne aneksy, to nie sprzeciwiałby się ich podpisaniu i zapłacie wynikającego z nich czynszu (k.161v.). Sąd nie dopatrył się natomiast podstawy do przyjęcia, by powódka w oderwaniu od realiów rynkowych mogła jednostronnie ustalić wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Kina M.(art.224 – 225 k.c. w zw. z art.230 k.c.) jako dwukrotność rynkowej stawki czynszu. Ustalenie takie nie wynikało bowiem z umowy stron, a przy przyjęciu w prawie polskim zasady aktywnego wyrażania oświadczeń woli (milczenie nie stanowi aprobaty) nie sposób przyjąć, by pozwany zaakceptował dwukrotność czynszu jako obowiązujący między stronami sposób rozliczenia, zwłaszcza że powoływał się przed powódką na prawo zatrzymania do czasu rozliczenia poniesionych nakładów.

Omawiając z kolei podstawę wierzytelności wzajemnych pozwanego, wskazać należy, że jego wierzytelność w kwocie 448,31 zł w przedstawionych i wyżej opisanych okolicznościach sprawy (patrz ustalenia stanu faktycznego) wydaje się oczywista i niezrozumiałym jest, dlaczego strona powodowa kwestionowała jej istnienie. Niewątpliwie bowiem pozwany dwukrotnie uiszczył czynsz najmu za mieszkanie za lipiec 2011r., a skoro strona powodowa nie wydała mu pokwitowania o zaliczeniu dokonanej / wyegzekwowanej zapłaty na inną wierzytelność (art.451 § 2 k.c.), przy czym nie uczyniła tego również w procesie w formie potrącenia, wierzytelność ta podlegała rozliczeniu we wskazany przez pozwanego sposób (art.498 i nast. k.c.).

Najwięcej wątpliwości budziła wierzytelność wzajemna pozwanego w łącznej kwocie 6 012,16 zł, dotycząca sumy nadpłat czynszu z okresu od listopada 2008r. do lutego 2011r. W pierwszej kolejności wskazać należy, że wprawdzie pozwany wyliczał te nadpłaty, jako dokonywane do końca kwietnia 2011r., jednakże Sąd nie uwzględnił ich za marzec i kwiecień 2011r., gdyż faktury za te miesiące stanowiły podstawę żądania pozwu jako niezapłacone przez pozwanego. Podkreślić jednak należy, że strona powodowa nie kwestionowała w procesie wysokości tej nadpłaty ani okresu, w którym miała ona powstać (art.230 k.p.c.), a jedynie wskazywała, że nie można mówić o nadpłacie, skoro naliczany czynsz odpowiadał umowie stron. Czynsz ten jednak oparty był na niepodpisanych przez pozwanego aneksach i w tym zakresie odwołać należy się w całej rozciągłości do uprzednio przedstawionych rozważań o skutkach nie zachowania formy pisemnej, zastrzeżonej umownie pod rygorem nieważności. Dodatkowo jednak ocenić należało, czy tak powstałe świadczenie nienależne pozwanego (art.410 § 2 k.c.) jest zaskarżalne, tj. czy pozwany może domagać się w procesie jego zwrotu z uwagi na normę zawartą w art.411 pkt 1 k.c. Zdaniem Sądu pozwanemu służy roszczenie w omawianym zakresie. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, spełniający świadczenie nie wie, że nie jest do świadczenia zobowiązany (art. 411 pkt 1 k.c.), gdy działa pod wpływem błędu, to znaczy pozostaje w przekonaniu, że spełnia należne świadczenie, podczas gdy przekonanie to nie ma oparcia w okolicznościach lub jest wynikiem mylnego o nich wyobrażenia. Nie ma przy tym znaczenia przez kogo błąd został wywołany i że spełniający świadczenie, przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że do świadczenia nie jest zobowiązany, a nawet że błąd został zawiniony przez spełniającego świadczenie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 6.12.2002r., IV CKN 1575/2000). Zdaniem Sądu dokonane w sprawie ustalenia stanu faktycznego i przeprowadzona ocena prawna przesądzają wprawdzie, iż pozwany nie był zobowiązany do płacenia podwyższonego czynszu na rzecz strony powodowej, niemniej zbudował on własne przekonanie, oparte na zaufaniu do powódki i odnoszeniu się bezpośrednio do treści wystawianych przez nią faktur (z pominięciem treści aneksów do umowy dzierżawy), iż spełnia sporne świadczenie zgodnie z treścią stosunku zobowiązaniowego. Zatem w ocenie Sądu okoliczności sprawy powodować muszą ocenę, że powód co najwyżej źle ocenił podstawę prawną, w oparciu o którą mogła nastąpić zmiana wysokości czynszu, co w żadnym wypadku nie może być uznane za tożsame z jego wiedzą, iż nie był do świadczenia zobowiązany. Skoro więc w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody nie

można było stwierdzić, iż pozwany miał całkowitą świadomość, że świadczenie się stronie powodowej nie należy i bez żadnych konsekwencji mógłby go nie spełnić, pomimo czego zdecydował się na to spełnienie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 28.10.1938r., C I 1642/37), to brak było podstaw do podważenia roszczenia wzajemnego pozwanego w oparciu o przepis art.411 pkt 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, wobec oświadczonego przez pozwanego potrącenia i w oparciu o przywołane w treści uzasadnienia przepisy prawa i art.481 k.c. orzeczono, jak w pkt I i II sentencji wyroku z dnia 16 grudnia 2013r.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art.100 k.p.c. Strona powodowa poniosła koszty postępowania obejmujące opłatę stosunkową od pozwu (1 217 zł), wynagrodzenie radcy prawnego według minimalnej stawki (2 400 zł) i opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego (17 zł), przy czym wygrała proces w części wynoszącej 11,84 %. Z kolei pozwany poniósł kosztów postępowania obejmujące wynagrodzenie radcy prawnego według minimalnej stawki (2 400 zł), z czego wygrał 88,16 %. Stąd  $2\,115,84\text{ zł} - 430,27\text{ zł} = 1\,685,57\text{ zł}$ .