

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2016 r.

### **Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XX Gospodarczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący** SSO Anna Zborzyńska

Protokolant sekretarz sądowy Dorota Jezierska

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

**sprawy ze skargi:** Miasta S. W.

**z udziałem** (...) Spółki z o.o. w W.

**o uchylenie wyroku sądu polubownego**

I. oddala skargę.

II. zasądza od skarżącego Miasta S. W. na rzecz uczestnika (...) Spółki z o.o. w W. kwotę 1 217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Anna Zborzyńska

Sygn. akt XX GC 448/14

## UZASADNIENIE

**Dnia 5 maja 2014 r. skarżący Miasto S. W.** wniósł przeciwko uczestnikowi (...) Spółce z o.o. w W. skargę o uchylenie wyroku sądu polubownego – Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. z dnia 30 stycznia 2014 r. sygnatura akt SA 76/13, w zakresie punktu 1 oraz obciążenie uczestnika kosztami postępowania sądowego.

W uzasadnieniu powyższego żądania skarżący podał, iż pozwem z dnia 14.04.2013 r. (...) Spółka z o.o. w W. wystąpiła z żądaniem zasądzenia od pozwanego Miasta S. W. – (...) Ośrodka Sportu i Rekreacji, Zakładu (...) kwoty 813 823,62 zł, podając jako podstawę powództwa § 8 ust. 1 Umowy dzierżawy. (...) Spółka z o.o. ograniczyła powództwo do kwoty określonej jako wartość przedmiotu sporu. W odpowiedzi na ten pozew Miasto S. W. podniosło zarzut niewłaściwości Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. z uwagi na nieważność umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r., względnie z uwagi na jej bezskuteczność wobec pozwanego. Postanowieniem z dnia 8 października 2013 r. Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej oddalił zarzut niewłaściwości sądu polubownego. Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 r. Sąd Polubowny w punkcie 1 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 124 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz koszty postępowania, a w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W dniu 26 marca 2014 r. Sąd Polubowny postanowieniem oddalił wniosek powoda o uzupełnienie wyroku w sprawie SA 76/13. Postanowienie to zostało doręczone pełnomocnikowi skarżącego dnia 17 kwietnia 2014 r. Sąd Polubowny wydając orzeczenie uznał, że Umowa dzierżawy jest ważna. Zdaniem Sądu Polubownego ważność tej Umowy wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 października 2008 r. sygn. akt III C 1875/02. Ponadto, Sąd

Polubowny uznał, że sukcesorem praw i obowiązków (...) wynikających z Umowy dzierżawy jest (...) W. w sposób dorozumiany poprzez wykonywanie Umowy jako wydzierżawiający.

Skarżący podniósł, że stwierdzenie przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej swojej właściwości oraz dotyczące istnienia w Umowie dzierżawy zapisu na sąd polubowny są wadliwe.

Skarżący podał, iż Stołeczny Ośrodek (...) w W. (dalej: (...)) w dniu 22 sierpnia 2000 r. zawarł ze spółką (...) Spółką z o.o. w W. umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...), dz. ew. 39, obręb 1-02-27, dla której prowadzona jest KW nr (...) (dalej: Nieruchomość). W § 14 tejże Umowy dzierżawy strony ustaliły zgodnie, że wszelkie spory mogące powstać między nimi w związku z wykonywaniem postanowień umowy dzierżawy, poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. ul. (...). W okresie od 1992 r. do czerwca 2000 r. toczył się spór co do stanu prawnego (...) pomiędzy Skarbem Państwa a (...) W.. Spór został rozstrzygnięty ostatecznie decyzją nr (...) Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 czerwca 2000 r., którą odmówiono stwierdzenia nieważności decyzji Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej nr (...) z dnia 30 czerwca 1992 r. Pozwany rozpoczął działania w celu przejęcia zarządzania Nieruchomością dopiero 16 sierpnia 2000 r. Po zapoznaniu się z dokumentacją znajdującą się w (...), pozwany dowiedział się o zawarciu Umowy dzierżawy oraz o wydanym na rzecz powoda pozwoleniu na budowę.

W dniu 22 stycznia 2001 r. pozwany wniósł do SKO w W. o stwierdzenie nieważności decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 26.06.1998 r. przekazującej Nieruchomość w trwały zarząd na rzecz (...) – jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa.

W dniu 11 września 2001 r. pozwany skierował do Prokuratury Rejonowej (...) wniosek o wszczęcie postępowania karnego przeciwko J. P., argumentując, że zawarł on Umowę dzierżawy bez zgody (...) W.. Postanowieniem z dnia 3 września 2002 r. Prokuratura Rejonowa umorzyła postępowanie w sprawie, od którego to orzeczenia pozwany wniósł zażalenie.

W dniu 11 września 2001 r. pozwany wystąpił do Wojewody (...) o stwierdzenie nieważności decyzji Burmistrza Gminy (...) z dnia 26 lipca 2001 r. nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę, wskazując, że (...) Spółka z o.o. nie posiada tytułu prawnego do władania Nieruchomością. (...) był bowiem Skarb Państwa.

Powyzsze okoliczności świadczą – zdaniem skarżącego – że nie był on stroną Umowy dzierżawy.

W dalszej części uzasadnienia skargi, skarżący podniósł zarzut nieważności Umowy dzierżawy w całości i tym samym nieważności zapisu na sąd polubowny, z uwagi na to, że zostały one zawarte z podmiotem nie posiadającym zdolności prawnej.

(...) był jednostką organizacyjną Skarbu Państwa i nie był uprawniony do zawierania Umowy. Zawierając Umowę (...) był reprezentowany przez Dyrektora i Główną Księgową. Nie działał w imieniu Skarbu Państwa, czy w imieniu (...) W., ale w imieniu własnym. Tymczasem, stronami stosunków cywilnoprawnych mogą być wyłącznie podmioty dysponujące zdolnością prawną tj. osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

Skarżący powołując się na przepisy art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c., art. 8 § 1 i art. 11 § 1 k.s.h.; art. 106 ustawy o działalności ubezpieczeniowej, stwierdził, że Umowa dzierżawy jako zawarta przez podmiot nieposiadający zdolności prawnej jest w całości nieważna, w tym w zakresie zapisu na sąd polubowny.

Skarżący podniósł również zarzut bezskuteczności zapisu na sąd polubowny wobec (...) W..

Na podstawie decyzji Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 30 czerwca 1992 r. właścicielem (...), której dotyczy Umowa jest Miasto S. W.. Tymczasem Umowa została podpisana przez osoby, które nie dysponowały żadnymi pełnomocnictwami do występowania w imieniu Miasta S. W.. W tym wypadku osoby te musiały dysponować

pełnomocnictwami rodzajowymi. Nie można przyjąć, że miasto (...) W. stało się stroną zapisu na sąd polubowny przez sam fakt wystawiania faktur, pobieranie czynszu, czy wypowiedzenia Umowy, gdyż były to działania podejmowane wobec nieważnej umowy i nie mogły jej konwalidować.

Skarżący powołując się na zapis art. 18 pkt 9a ustawy o samorządzie gminnym, wskazał, że (...) (...) W. podjęła uchwałę nr XXVII/534/2004 z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości (...) W. oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Zgodnie z tą uchwałą wymagane jest, aby umowy dzierżawy były zawierane na czas określony, nie dłuższy niż przewidywany okres niewykorzystywania nieruchomości dla realizacji zadań (...) W.. W § 10 ust. 2 uchwały wprowadzono wymóg szczególnej formy zawierania umów na okres 10 i więcej lat, gdyż mogą być one sporządzone jedynie w formie aktu notarialnego. Uchwała precyzuje jakie postanowienia powinny znaleźć się w umowie dzierżawy. Ponadto, zgodnie z § 11, wybór dzierżawcy następuje w drodze przetargu, a odstąpienie od trybu przetargu jest możliwe tylko za zgodą Rady (...)W.. Uchwała stanowi akt prawa miejscowego i została opublikowana w dzienniku Urzędowym Województwa (...). Tym samym oświadczenie Dyrektora (J. P.) i Głównej Księgowej (A. W.) zawarte w Umowie nie mogło konwalidować Umowy. Czynność, dla której zastrzeżona była forma szczególna, zawarta bez zachowania tej formy – stosowanie do przepisu art. 73 § 2 k.c. – jest nieważna.

Skarżący podniósł również, że (...) W. nie wstąpiło w prawa strony Umowy D., albowiem nie jest następcą prawnym (...). Skarżący stał się właścicielem (...) dnia 27.05.1990 r., a zatem przed zawarciem Umowy D., a nie w trakcie jej trwania.

W oparciu o powyższe zarzuty, skarżący wskazał, iż błędem sądu polubownego było uznanie mocy wiążącej rozstrzygnięcia zapadłego w innym postępowaniu w przedmiocie zapisu na sąd polubowny. Sąd polubowny w uzasadnieniu wskazał bowiem, że (...) W. w dniu 10.02.2012 r. wytoczyło przeciwko (...) Spółce z o.o. powództwo windykacyjne o wydanie nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy. Pozew został prawomocnie odrzucony postanowieniem Sądu Rejonowego (...) z dnia 2.08.2012 r. z uwagi na zarzut zapisu na sąd polubowny. Skarga w niniejszej sprawie dotyczy uchylecia wyroku sądu polubownego zapadłego w sprawie o zapłatę kar umownych, zaś orzeczenie Sądu Rejonowego, na które powołuje się Sąd Polubowny, odrzucające pozew zapadło w innej sprawie tj. o wydanie nieruchomości z powództwa (...) W.. W związku z brakiem tożsamości roszczeń niezasadne byłoby uznanie mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia odrzucającego pozew w sprawie o wydanie. Takie uznanie naruszałoby przepis art. 365 § 1 k.p.c. Ponadto, Skarżący zwrócił uwagę na fakt funkcjonowania w obrocie prawnym dwóch sprzecznych ze sobą rozstrzygnięć w sprawie skuteczności zapisu na sąd polubowny zawartego w Umowie dzierżawy. Mianowicie, w postępowaniu z powództwa (...) W. przeciwko (...) Spółce z o.o. w W. oraz Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W. o uznanie Umowy za bezskuteczną, które toczyło się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXIV C 243/08, wydane zostało postanowienie oddalające wniosek F. Koncept o odrzucenie pozwu ze względu na zapis na sąd polubowny, a w uzasadnieniu Sąd przyjął, że (...) W. nie jest następcą prawnym (...), a Umowa została zawarta przez (...) Spółkę z o.o.

Mając powyższe na uwadze, skarżący podniósł, iż objęty skargą wyrok sądu polubownego został wydany z naruszeniem podstawowych zasad porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej, z naruszeniem autonomii woli stron. Czynność prawna została podjęta przez jednostkę nieposiadającą zdolności prawnej, której nie przysługiwał trwały zarząd Nieruchomością, bez zgody właściwego organu. Osoby reprezentujące (...) nie zawierały Umowy w imieniu skarżącego. Skarżący nie wszedł w prawa (...). W związku z powyższym pozostawienie w obrocie wyroku sądu polubownego stanowiłoby rażące naruszenie zasady autonomii woli stron, bowiem (...) W. nigdy nie było stroną Umowy, a mocą wyroku, wbrew swojej woli i wbrew przepisom Uchwały Rady (...) W., stałoby się taką stroną.

Zaskarżony wyrok narusza również – zdaniem skarżącego – konstytucyjną zasadę swobody działalności gospodarczej, z którą ściśle powiązana jest zasada swobody umów. Wyrok sądu polubownego sam kreuje stosunek zobowiązaniowy, którego stroną skarżący nigdy nie chciał być. Ponadto, jak wyżej wskazano, zgodnie z Uchwałą Rady (...) W. dzierżawca powinien zostać wyłoniony w drodze przetargu. Orzeczenie Sądu Polubownego pozbawia innych uczestników obrotu gospodarczej udziału w takim przetargu i w efekcie możliwości wdzierżawienia (...). Skarżącego natomiast pozbawia

możliwości wyboru najkorzystniejszej oferty i uzyskania korzystniejszego czynszu. Skoro wyrok sądu polubownego aprobuje zawarcie umowy wbrew przepisom uchwały stanowiącej prawo miejscowe, z naruszeniem przepisów prawa zamówień publicznych, przepisów co do formy czynności prawnej, to wyrok ten narusza również art. 2 Konstytucji RP.

Skarżący podniósł również, że wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 października 2008 r. wydany w sprawie o uznanie umowy za bezskuteczną na podstawie art. 59 k.c. nie może mieć znaczenia prejudycjalnego i nie wiązał sądu polubownego w sprawie SA 76/13. Wyrokiem tym bowiem Sąd oddalił powództwo z uwagi na upływ rocznego terminu do wystąpienia z żądaniem uznania umowy za bezskuteczną. W sprawie zakończonej tym wyrokiem Sąd nie badał ogóle kwestii ważności Umowy, a żądanie pozwu nie dotyczyło stwierdzenia nieważności Umowy.

Skarżący w całości nie zgodził się z twierdzeniem sądu polubownego, że (...) W. zatwierdziło Umowę per facta concludentia. Działania Dyrektora (...) w żaden sposób nie były nastawione na złożenie oświadczenia woli o zatwierdzeniu Umowy. Zwłaszcza, że działania, które zdaniem sądu polubownego miały skutek zatwierdzający Umowę, odbywały się w czasie, gdy zaczęła obowiązywać Uchwała wprowadzająca szereg wymogów dla skuteczności tego typu umów. Nadto, Skarżący kwestionował ważność Umowy od chwili dowiedzenia się o niej.

Skarżący podkreślił, że (...) był jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, a nie (...) W.. Uchwała Rady (...) W. z dnia 21 grudnia 2000 r. o utworzeniu (...) nie stanowi o następstwie prawnym po (...). Z uchwały tej wynika jedynie, że (...) stał się pracodawcą dla pracowników (...).

**(...) Spółka z o.o. w W. w odpowiedzi na skargę** wniósł o jej oddalenie w całości i obciążenie skarżącego kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego uczestnik wskazał, że kwestia istnienia i ważności zapisu na sąd polubowny w umowie dzierżawy zawartej dnia 22.08.2000 r. przez (...) Spółkę z o.o. ze Stołecznym Ośrodkiem (...) ((...)) została już prawomocnie osądzona w postępowaniach prowadzonych przed sądami powszechnymi między stronami niniejszego postępowania.

(...) W. pozwem z dnia 1.02.2012 r. wystąpiło przeciwko (...) Spółce z o.o. o wydanie nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy. Pozew ten został prawomocnie odrzucony, ponieważ sąd powszechny podzielił stanowisko pozwanego, że łączy go z (...) W. umowa dzierżawy zawierająca ważny i skuteczny zapis na sąd polubowny.

Postanowienie Sądu Rejonowego dla (...) z dnia 2 sierpnia 2012 r. wydane w sprawie XVI C 625/12 w przedmiocie odrzucenia pozwu (...) W. skierowanego przeciwko (...) Spółce z o.o. wraz z utrzymującym je w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2013 r. wydanym w sprawie V Cz 10/13 to prawomocne orzeczenia sądów powszechnych stwierdzające, że umowa z dnia 22 sierpnia 2000 r. jest ważna i skuteczna, a (...) Spółka z o.o. i (...) W. są związane zapisem na sąd polubowny zawartym w tej umowie.

Nadto, zarzut nieważności zapisu na sąd polubowny był rozpatrywany w sprawie dotyczącej właściwości Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej do rozpoznania sporu zakończonego wyrokiem zaskarżonym w tej sprawie. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2014 r. (ICo141/13) i Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2014 r. (I Acz 1233/14) rozstrzygnęły, że Sąd Arbitrażowy przy (...) jest właściwy do rozpoznania sprawy SA 76/13, ponieważ zawarty w umowie dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. zapis na sąd polubowny wiąże strony.

Ważność zapisu na sąd polubowny była brana pod uwagę również w sprawie zakończonej prawomocnym wyrokiem wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie dnia 16.10.2008 r. w sprawie XXIV C 234/08. Sąd miał w tej sprawie obowiązek zbadania ważności umowy z urzędu i nie stwierdził nieważności. W sprawie tej skarżący próbował wykazać bezskuteczność tej umowy w stosunku do niego. Powództwo zostało oddalone.

Niezależnie od powyższego, uczestnik wskazał, że skarżący nigdy nie wystąpił z pozwem o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r.

Ponadto, uczestnik wskazał, że Miasto S. W. przed rozpoznaniem przez Sąd Arbitrażowy sprawy o odszkodowanie żądało od (...) Spółki z o.o. wykonywania umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. i nie miało wątpliwości, że jest stroną tej umowy o czym świadczą faktury wystawiane z tytułu dzierżawy i inne działania odwołujące się do tej umowy.

#### **Sąd poczynił następujące ustalenia faktyczne:**

Decyzją nr (...) z dnia 15 kwietnia 1992 r. Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nabycia na własność z mocy prawa mienia Stołecznego Ośrodka Sportowego w W. przez Związek (...).

- **dowód:** decyzja nr (...) k. 47.

Decyzją nr (...) z dnia 30 czerwca 1992 r. Krajowa Komisja Uwłaszczeniowa – po rozpoznaniu odwołania Prezydenta (...) W. od decyzji Wojewody (...) z dnia 15 kwietnia 1992 r. nr (...) – uchylił zaskarżoną decyzję w całości i stwierdził nabycie przez Związek (...) – (...) W. z mocy prawa, nieodpłatnie własności mienia państwowego należącego do Stołecznego Ośrodka Sportowego ujętego w spisie inwentaryzacyjnym.

Od tej decyzji Wojewoda (...) wniósł skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego, żądając stwierdzenia jej nieważności.

- **dowód:** decyzja nr (...) k. 48-49.

skarga do NSA k. 67-68.

Decyzją nr (...) z dnia 6 września 1994 r. Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Związek (...) - (...) W. mienia Stołecznego Ośrodka Sportowego w W..

- **dowód:** decyzja nr (...) k. 50-51.

Decyzją z dnia 30 marca 1996 r. Krajowa Komisja Uwłaszczeniowa w W. – po rozpoznaniu odwołania Prezydenta (...) W. od decyzji Wojewody (...) nr (...) – utrzymała zaskarżoną decyzję z mocy.

- **dowód:** decyzja (...) k. 55-56.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzją z dnia 20 czerwca 2000 r. nr (...) odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej nr (...) z dnia 30 czerwca 1992 r. uchylającej decyzję Wojewody (...) nr (...) z dnia 15 kwietnia 1992 r. i stwierdzającej nabycie przez Związek (...) – (...) W. z mocy prawa, nieodpłatnie, mienia Stołecznego Ośrodka Sportowego w W..

- **dowód:** decyzja MSWiA k. 57-59.

Dnia 22 sierpnia 2000 r. Stołeczny Ośrodek Sportowy w W. – jako Wydierżawiający, reprezentowany przez Dyrektora – J. P. oraz p.o. Głównego księgowego – A. W. (2), zawarł z (...) Spółką z o.o. w W. – jako Dzierżawcą, Umowę D., której przedmiotem była niezabudowana część nieruchomości położona w W. przy ul. (...), działka nr (...), obręb 1-02-27, o powierzchni 2585 m<sup>2</sup>.

W Umowie tej Wydierżawiający oświadczył, że zgodnie z art. 43 pkt 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uzyskał zgodę organu nadzorującego (Starostwa (...)) oraz zgodę właściwego organu (Kierownika Urzędu Rejonowego) na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy. Wydierżawiający oświadczył także, że przedmiot umowy stanowi własność Skarbu Państwa na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)(...) oraz, że – zgodnie z decyzją z dnia 26 czerwca 1998 r. wydaną przez Kierownika Urzędu Rejonowego w W. – otrzymał w trwałą zarząd na czas nieoznaczony nieruchomość położoną w W. przy ul. (...).

Zgodnie z Umową, Wyzierzawiający oddał ww. Nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków na 29 lat licząc od daty uzyskania przez Dzierżawcę prawomocnego zezwolenia na budowę, w zamian za czynsz dzierżawny w wysokości 124 000 zł rocznie.

Dzierżawca zobowiązał się do wybudowania i prowadzenia na (...) Ośrodka Sportowego oraz do zainwestowania w budowę Ośrodka Sportowego kwoty nie mniejszej niż 2 000 000 zł.

Wyzierzawiający zobowiązał się do zapewnienia Dzierżawcy nieprzerwanego i nienaruszalnego władania przekazanym gruntem przez okres nie krótszy niż 29 lat od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Naruszenie tego obowiązku skutkowało obciążeniem Wyzierzawiającego obowiązkiem zapłaty Dzierżawcy odszkodowania w równowartości w złotych polskich 300 000 dolarów amerykańskich.

W § 14 Umowy strony zgodnie oświadczyły, że wszelkie spory mogące powstać między nimi w związku z wykonywaniem postanowień umowy dzierżawy poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W..

- **dowód:** umowa dzierżawy wraz z załącznikami k. 24-32.

Rada Miasta Stołecznego W. Uchwałą nr XXX/408/2000 z dnia 21 grudnia 2000 r. utworzyła z dniem 1 stycznia 2001 r. zakład budżetowy (...) W. pod nazwą (...) Ośrodek Sportu i Rekreacji, który – stosownie do przepisu art. 23<sup>1</sup> k.p. – stał się stroną w dotychczasowych stosunkach pracy pracowników Stołecznego Ośrodka Sportowego w W.. W użytkowanie (...) przekazano mienie (...) W. objęte decyzją nr (...) Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 30 czerwca 1992 r. ujęte w spisie inwentarza przyjętym w 1992 r. i uaktualnionym według ksiąg inwentarzowych na dzień 31.12.2000 r.

Zarządzeniem nr (...) z dnia 10 lipca 2008 r. Prezydent (...) W. powierzył w administrowanie (...) Ośrodkowi Sportu i Rekreacji (...) W. nieruchomość zabudowaną, położoną przy ul. (...), oznaczoną jako działką ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 1,3830 ha, stanowiącą własność (...) W., będąca w jego władaniu.

- **dowód:** Uchwała nr XXX/408/2000 k. 33-34, 201-205;

Zarządzenie nr (...) k. 206.

Decyzją z dnia 11 lipca 2001 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. – działając na wniosek Zarządu (...) W. – stwierdziło nieważność decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w W. z dnia 26.06.1998 r. nr (...) oddającej w trwałą zarząd na czas nieoznaczony na rzecz Stołecznego Ośrodka Sportowego w W. nieruchomości zabudowanej przy ul. (...).

- **dowód:** decyzja SKO k. 46.

Postanowieniem z dnia 3 września 2002 r. Prokuratura Rejonowa (...) – po rozpoznaniu zawiadomienia złożonego przez Prezydenta (...) W. o popełnieniu przestępstwa nadużycia uprawnień przez Dyrektora Stołecznego Ośrodka Sportowego w W. J. P. poprzez zawarcie umowy dzierżawy w imieniu (...) bez zgody właściciela nieruchomości, a także przestępstwa złożenia fałszywych oświadczeń w ww. umowie, że grunt stanowi własność Skarbu Państwa oraz, że wydzierzawiający uzyskał zgodę organu nadzoru na zawarcie tejże umowy – umorzył śledztwo w sprawie, wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego.

- **dowód:** zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa k. 73-75.

postanowienie Prokuratury Rejonowej k. 77-85.

Dnia 20.09.2002 r. Miasto S. W. wystąpiło z pozwem przeciwko (...) Spółce z o.o. w W. o uznanie umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 2585 m<sup>2</sup> stanowiącego część działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie 1-02-27 położonego w W. przy ul. (...), zawartej pomiędzy Stołecznym Ośrodkiem Sportowym a pozwanym za bezskuteczną względem powoda.

Pozew powyższy został zarejestrowany przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny pod sygnaturą akt XXIV C 234/08. Dnia 16 października 2008 r. Sąd ten wydał wyrok, którym powództwo oddalił. W uzasadnieniu wskazując, że roszczenie objęte pozwem, a oparte na dyspozycji art. 59 k.c. wygasło z uwagi na upływ prekluzyjnego rocznego terminu od daty zawarcia umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. do jego dochodzenia.

- **dowód:** pozew k. 3-6 akt XXIV C 234/08,

wyrok SO k. 276, 281-289.

W okresie od 28.10.2010 r. do 28.04.2011 r. (...) Ośrodek Sportu i Rekreacji wystawił 7 faktur VAT wobec (...) Spółki z o.o. z tytułu czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy z dnia 22 sierpnia 2000 r..

- **dowód:** faktury VAT k. 188-194.

Pozwem z dnia 10.02.2012 r. Miasto S. W. wystąpiło o nakazanie pozwanemu (...) Spółce z o.o. w W. wydania nieruchomości zabudowanej o powierzchni 2585 m<sup>2</sup>, stanowiącej część działki ewidencyjnej o nr (...) w obrębie 1-02-27, położonej w W. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W uzasadnieniu powyższego żądania powód wskazał, że jako wydzierżawiający (właściciel) spornej nieruchomości – wobec zalegania przez pozwanego z zapłatą czynszu dzierżawnego za okres dłuższy niż 3 miesiące, skorzystał z prawa do rozwiązania umowy dzierżawy (zawartej dnia 22.08.2000 r. z pozwanym przez Stołeczny Ośrodek Sportowy tj. poprzednika prawnego Miasta S. W.) ze skutkiem natychmiastowym i wezwał pozwanego do wydania przedmiotu dzierżawy do dnia 30.04.2011 r. Z uwagi na to, że pozwany pozostawił bez reakcji powyższe wezwanie powództwo stało się konieczne.

Pozew ten został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa I Wydziale Cywilnym pod sygnaturą akt XVI C 625/12.

Postanowieniem z dnia 02 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa I Wydział Cywilny – na podstawie art. 1165 § 1 k.p.c. - odrzucił niniejszy pozew. W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia wskazując, iż zasadny jest zarzut strony pozwanej istnienia zapisu na sąd polubowny zawartego w umowie dzierżawy z dnia 20 sierpnia 2000 r.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił zażalenie powoda na powyższe orzeczenie sądu I instancji, wskazując, że dokonany przez strony zapis na sąd polubowny zachował swoją skuteczność nawet po rozwiązaniu umowy dzierżawy, albowiem roszczenie objęte pozwem pozostawało w związku z przedmiotową umową.

- **dowód:** pozew k. 1-3 akt XVI C 625/12:

postanowienie k. 179, 185-186 akt XVI C 625/12.

Pozwem z dnia 15.04.2013 r. wniesionym do Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W., (...) Spółka z o.o. w W. wniósł o zasądzenie od Miasta S. W. Ośrodka Sportu i Rekreacji, Zakładu (...) kwoty 813 823,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów postępowania przed sądem polubownym.

W uzasadnieniu właściwości sądu polubownego (...) Spółka z o.o. powołała zapis § 14 umowy dzierżawy z dnia 20 sierpnia 2000 r.

W uzasadnieniu merytorycznym żądania wyjaśniła, iż (...) Spółka z o.o. zawarła dnia 22 sierpnia 2000 r. ze Stołecznym Ośrodkiem Sportu (poprzednikiem prawnym Miasta S. W.) umowę dzierżawy, na podstawie której (...) Spółka z o.o. jest w posiadaniu nieruchomości przy ul. (...) w W.. Umowa ta nakładała na wydierżawiającego m.in. obowiązek zapewnienia dzierżawcy nieprzerwanego i nienaruszalnego prawa do władania przekazanym gruntem przez okres nie krótszy niż 29 lat od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Naruszenie tego obowiązku skutkowało obciążeniem wydierżawiającego przez dzierżawcę karą umowną w wysokości 300 000 dolarów amerykańskich. Umowa ta nakładała także na wydierżawiającego obowiązek dochowania należytej staranności w zakresie współpracy z dzierżawcą przy uzyskaniu wymagalnych zezwoleń.

Po zawarciu wymienionej umowy (...) Spółka z o.o. jako dzierżawca wystąpiła o pozwolenie na budowę na dzierżawionej nieruchomości dwóch hal sportowych. Burmistrz Gminy (...) wydał takie pozwolenie dnia 26 lipca 2001 r.

Zaraz po rozpoczęciu realizacji ww. inwestycji, strona pozwana reprezentowana przez Wiceprezydenta Miasta S. W., zaczęła zgłaszać zastrzeżenia co do ważności umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r., jako zawartej w oparciu o uchwałę zarządu powiatu (...) wydaną z naruszeniem prawa.

W listopadzie 2001 r. (...) Spółka z o.o. zakończyła budowę pierwszej hali i zgłosiła ją odpowiednim urzędowi. Mając jednak na uwadze zastrzeżenia pozwanego co do ważności umowy dzierżawy, powód wstrzymał się z budową drugiej hali.

Następnie dnia 19.09.2002 r. Miasto S. W. wystąpiło przeciwko (...) Spółce z o.o. z pozwem o uznanie umowy dzierżawy za bezskuteczną i wydanie nieruchomości właścicielowi. Postępowanie to zakończyło się wyrokiem oddalającym powództwo z dnia 16 października 2008 r. (sygn. akt III C 1875/02). Po uprawomocnieniu się tego wyroku, powód dnia 12.01.2009 r. wystąpił do pozwanego o umożliwienie dokończenia budowy ośrodka sportowego na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wniosek ten został zignorowany przez pozwanego. Natomiast w kolejnych miesiącach pracownicy pozwanego uniemożliwiali powodowi i współpracującym z powodem firmom wjazd na teren nieruchomości. Nadto, pozwany odmawiał wystawiania faktur z tytułu czynszu dzierżawnego, co uniemożliwiała powodowi rozliczanie kosztów związanych z dzierżawieniem nieruchomości.

W piśmie z dnia 14.04.2010 r. pozwany poinformował powoda, że do końca 2010 r. będzie prowadził rozbiórkę wieży skoczni narciarskiej, skutkiem czego powód nie będzie mógł prowadzić budowy hali sportowej. Teren zajęty na prace rozbiórkowe w dużej części miał pokrywać się z terenem dzierżawionym przez powoda. Tymczasem, pomimo ogrodzenia terenu pod rozbiórkę, przez 8 miesięcy żadne prace rozbiórkowe nie były prowadzone. Natomiast powód nie miał dostępu do dzierżawionego terenu. Dnia 7.12.2010 r. pozwany powiadomił powoda, że rozpoczyna rozbiórkę wieży skoczni, a dnia 22.02.2011 r. – rozbiórkę najazdu skoczni. W praktyce okazało się, że teren dzierżawiony przez powoda nie był potrzebny pozwanemu, ponieważ prace rozbiórkowe odbywały się w dużej odległości od miejsca gdzie miała być budowana druga hala sportowa.

W związku z tym, że pozwany ponad rok blokował powodowi prace budowlane i ograniczał możliwość korzystania z przedmiotu dzierżawy, dnia 11.03.2011 r. powód – na podstawie § 8 ust. 2 umowy dzierżawy - obciążył pozwanego karą umowną w wysokości 300 000 dolarów amerykańskich (876 360 zł). Powód zaznaczył, że powyższy zapis umowy pozostaje w zgodzie z art. 483 § 1 k.c. Działania pozwanego utrudniające powodowi wykonywanie umowy dzierżawy trwają od 11 lat, a po prawomocnym rozstrzygnięciu o ważności umowy, działania pozwanego należy uznać za zawinione.

Od momentu naliczenia kary umownej powód regularnie potrąca swoją wierzytelność z tego tytułu z wierzytelnościami pozwanego z tytułu czynszu dzierżawnego. Reakcją pozwanego na naliczenie kary umownej było natomiast złożenie – niezgodnie z umową i przepisami kodeksu cywilnego - oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy.

Na skutek działań pozwanego, Wojewoda (...) postanowieniem z dnia 11.07.2012 r. nr (...) wstrzymał wykonanie decyzji o pozwoleniu na budowę, a decyzją z dnia 11.07.2012 r. nr (...) uchylił pozwolenie na budowę hal na nieruchomości dzierżawionej przez powoda.

W piśmie procesowym z dnia 20.05.2013 r. (...) Spółka z o.o. zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od Miasta S. W. kwoty 607 506,77 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12.03.2011 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie cofnęła pozew.

Miasto S. W. w odpowiedzi na pozew wniosło w pierwszej kolejności o odrzucenie pozwu z uwagi na nieważność, względnie bezskuteczność wobec pozwanego, umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. W razie odmowy odrzucenia pozwu, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o zmniejszenie kary umownej jako nadmiernie wygórowanej.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego pozwany wyjaśnił, że umowa dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. została zawarta przez powoda i (...), który był jednostką organizacyjną Skarbu Państwa. W umowie tej wskazano, że Nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, a (...) otrzymał ją w trwały zarząd na podstawie decyzji z dnia 26 czerwca 1998 r. nr (...) wydanej przez Kierownika Urzędu Rejonowego. Powyższe zapisy umowy nie polegały na prawdzie. Nieruchomość od 27 maja 1990 r. stanowi bowiem własność (...) W. na podstawie decyzji Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 30 czerwca 1992 r. nr (...). Na skutek decyzji SKO z dnia 11 lipca 2001 r. stwierdzono nieważność decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 26 czerwca 1998 r. Oznacza to – zdaniem pozwanego -, że (...) nigdy nie dysponowała trwałym zarządem (...). Tym samym umowa zawarta przez (...), który nie dysponował zdolnością prawną, jest nieważna od samego początku i nie może być konwalidowana. Nadto, nieważna jest umowa zawarta bez zgody właściwego organu i bez przeprowadzenia przetargu zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem pozwanego umowa dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r., nawet gdyby była ważna, jest bezskuteczna wobec pozwanego, albowiem nie została zawarta przez (...) W., czy Skarb Państwa bądź jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa nieposiadającą osobowości prawnej. Treść spornej umowy wskazuje, że (...) nie działał w imieniu (...) W.. Dyrektor (...) J. P. i Główna księgowa A. W. (2) podpisując umowę nie dysponowali pełnomocnictwami do reprezentowania (...) W.. Pozwane (...) W. nie jest też następcą prawnym (...).

Pozwany zaprzeczył, aby utrudniał lub uniemożliwiał powodowi korzystanie ze spornej (...). Zaprzeczył też, aby powód poniósł jakakolwiek szkodę. Tym samym roszczenie o zapłatę kar umownych należało uznać za bezzasadne, a żadaną karę – za rażąco wygórowaną.

Na pierwszej rozprawie przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej wyznaczonej na dzień 8 października 2013 r. pozwany Miasto S. W. podniósł zarzut niewłaściwości sądu polubownego ze względu na nieważność umowy dzierżawy.

Sąd Arbitrażowy uznał swoją właściwość do rozpoznania sprawy, bez wydania odrębnego postanowienia.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 r. Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W.:

1. zasądził od pozwanego Miasta S. W. na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w W. kwotę 124 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kwotę 27 415 zł tytułem kosztów postępowania;
2. oddalił powództwo w odniesieniu do kwoty 483 506,77 zł na koszt strony powodowej tj. (...) Spółki z o.o. w W..

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd w pierwszej kolejności wyjaśnił, iż właściwość Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej do rozpoznania sprawy została ustalona na podstawie zapisu § 14 Umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. Sąd polubowny – powołując się na utrwalone poglądy judykatury i doktryny – wyjaśnił także, że autonomiczny charakter umowy o arbitraż oznacza, że nawet w przypadku gdy umowa podstawowa jest

dotknięta sankcją nieważności bezwzględnej, nie skutkuje to nieważnością zapisu na sąd polubowny. Zdaniem Sądu Arbitrażowego wnioszek pozwanego z dnia 15.11.2013 r. złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o rozpoznanie przez sąd powszechny zarzutu braku właściwości Sądu Arbitrażowego przy (...) i żądanie uchylenia przez sąd powszechny postanowienia Sądu Arbitrażowego z dnia 8 października 2013 r. oddalającego zarzut niewłaściwości z uwagi na brak odrębnego postanowienia Sądu Arbitrażowego, należy uznać za bezprzedmiotowy i wprowadzający sąd powszechny w błąd.

Sąd Arbitrażowy wyjaśnił również przyczyny oddalenia wniosku pozwanego o zawieszenie postępowania przed sądem polubownym.

W dalszej części uzasadnienia, Sąd Arbitrażowy wskazał, iż opierając się na całym materiale dowodowym, tak z dokumentów, jak i zeznań świadków i wyjaśnień powoda ustalił, iż dnia 22 sierpnia 2000 r. powód (dzierżawca) zawarł ze (...) (wydzierżawiającym) Umowę dzierżawy, której przedmiotem jest niezabudowana część nieruchomości o powierzchni 2585 m<sup>(2)</sup> mieszczącej się przy ul. (...) w W. (działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb 1-02-27, ocenie objęta księgą wieczystą KW nr (...)) Umowa dzierżawy została zawarta na okres 29 lat, licząc od daty uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę niezabudowanej części nieruchomości (§ 3 umowy). Zgodnie z postanowieniami kontraktu czynsz dzierżawny opiewał na kwotę 124 000 złotych rocznie (§ 5 umowy). W treści Umowy wydzierżawiający (...) oświadczył, że grunt będący przedmiotem dzierżawy stanowi własność Skarbu Państwa na podstawie przepisu art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., zaś zgodnie z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzierżawiający uzyskał zgodę właściwego organu na zawarcie przedmiotowego kontraktu oraz zabudowę gruntu (§ 1 i 2 Umowy dzierżawy). W dacie zawarcia Umowy dzierżawy odnośna nieruchomość znajdowała się w zarządzie (...). (...) istniał od 1962 r. prowadząc działalność w ośrodkach: S.- Tor Łyżwiarski, S., (...) oraz Skocznia narciarska. W latach 1992 – 2001 kwestia własności mienia należącego do (...), będącego wówczas zakładem budżetowym Skarbu Państwa, miała charakter wątpliwy. Mianowicie, w procesie komunalizacji toczył się spór o majątek (...) pomiędzy organami samorządu terytorialnego – reprezentowanego początkowo przez Związek (...), a następnie przez prezydenta (...) W. a wojewodą (...) reprezentującym Skarb Państwa. Kontrowersje dotyczące prawa do mienia (...) (w tym także dzierżawionej nieruchomości) zostały ostatecznie rozstrzygnięte na korzyść (...) W. na mocy decyzji nr (...) ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 20 czerwca 2000 r. odmawiającej stwierdzenia nieważności decyzji Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej nr (...) z dnia 30 czerwca 1992 r.

Tymczasem, decyzją z dnia 26 czerwca 1998 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w W. orzekł o przekazaniu w trwałe zarząd nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...), na czas nieoznaczony na rzecz (...). Decyzją z dnia 11 lipca 2001 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność decyzji z dnia 26 czerwca 1998 r. W uzasadnieniu swojego judykatu wskazując, że po ostatecznym zakończeniu procesu komunalizacji orzeczeniem administracyjnym ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 20 czerwca 2000 r. decyzja z dnia 26 czerwca 1998 r. w sposób rażąco narusza prawo, gdyż na jej mocy w trwałe zarząd (...) – będącego państwową jednostką organizacyjną – oddano nieruchomość stanowiącą własność (...) W. tj. jednostki samorządu terytorialnego.

Z kolei uchwałą nr (...) z dnia 9 maja 2000 r. zarząd powiatu (...) wyraził zgodę na wydzierżawienie niezabudowanej części nieruchomości o powierzchni około 2585 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w W.. Następnie, decyzją z dnia 26 lipca 2001 r. burmistrz gminy (...), działając na wniosek P. D. reprezentującego (...) Spółkę z o.o. – jako inwestora – zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dwóch hal sportowych na dzierżawionej nieruchomości. Z uzasadnienia decyzji wynikało, że inwestor wykazał się aktualnym prawem do dysponowania nieruchomością, w postaci Umowy dzierżawy.

W miejsce (...) – uchwałą Rady (...) W. z dnia 21 grudnia 2000 r. – został utworzony z dniem 1 stycznia 2001 r. zakład budżetowy (...) W. pod nazwą (...) Ośrodek Sportu i Rekreacji (...), który przejął mienie i pracowników (...). Następnie, na podstawie zarządzenia nr (...) prezydenta (...) W. z dnia 10 lipca 2008 r. (...) został ustanowiony administratorem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 16 października 2008 r. Sąd Okręgowy

w Warszawie oddalił powództwo (...) W. przeciwko (...) Spółce z o.o. o uznanie za bezskuteczną na podstawie art. 59 k.c. umowę dzierżawy i wydanie nieruchomości właścicielowi, a (...) W. nie zakwestionowała tego orzeczenia.

Następnie, w dniu 5 kwietnia 2011 r. prezydent (...) W. udzielił pełnomocnictwa dyrektorowi (...) J. K. – do występowania w imieniu pozwanego we wszystkich sprawach związanych z wykonywaniem Umowy dzierżawy zawartej z powodem. Pismem opatrzonym datą 11 kwietnia 2011 r. pozwany – w związku z nieuiszczeniem czynszu za okres przekraczający trzy miesiące – rozwiązał Umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym oraz wezwał powoda do uregulowania zaległych należności czynszowych pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego o zapłatę. W dalszej kolejności, w dniu 1 lutego 2012 r. (...) W. ( (...)) wytoczyło przeciwko (...) Spółce z o.o. powództwo o wydanie nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy D.. Pozew windykacyjny został prawomocnie odrzucony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa (XVI C 625/12) z dnia 2 sierpnia 2012 r. (postanowienie Sądu Rejonowego utrzymał w mocy Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 23 stycznia 2013 r.). Przyczyną odrzucenia pozwu było skutecznie podniesienie przez (...) Spółkę z o.o. zarzutu zapisu na sąd polubowny.

W oparciu o wyżej przedstawiony stan faktyczny, Sąd Arbitrażowy przy KIG uznał Umowę dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. za czynność prawną ważną. Sąd Arbitrażowy podkreślił przy tym, że wydając prawomocny wyrok oddalający powództwo o uznanie Umowy dzierżawy za bezskuteczną stosownie do przepisu art. 59 k.c. i wydanie nieruchomości właścicielowi, Sąd Okręgowy w Warszawie przesądził *implicite* o ważności Umowy Dzierżawy. Zgodnie bowiem z utrwalonymi poglądami doktryny i orzecznictwa, uznanie czynności prawnej za bezskuteczną można domagać się tylko względem czynności ważnej. Nadto, uwzględnienie przez sąd powszechny sankcji nieważności bezwzględnej następuje z urzędu oraz z pominięciem limitów czasowych wskazanych w art. 59 k.c.

Skoro Umowa Dzierżawy jest ważna, tym samym obowiązujące są postanowienia dotyczące kary umownej zawarte w tym kontrakcie.

Sąd Arbitrażowy podkreślił, iż Zespół Orzekający jednomyślnie uznał, iż sukcesorem praw i obowiązków (...) wynikających z Umowy Dzierżawy jest (...) W.. Za takim stanowiskiem przemawia przede wszystkim wykonywanie i niekwestionowanie przez pewien czas Umowy dzierżawy przez pozwanego, czego wyrazem są w szczególności: wystawianie przez (...) W. faktur płatnych przez dzierżawcę, pobieranie przez (...) W. czynszu, czynienie przez (...) W. ustaleń z dzierżawcą w przedmiocie redukcji czynszu w związku z uciążliwościami w korzystaniu z przedmiotu dzierżawy, czy też złożenie pozwu o wydanie dzierżawionej nieruchomości z powołaniem się na rozwiązanie przez (...) W. odnośnego kontraktu. Wobec powyższego należało przyjąć – zdaniem Sądu Arbitrażowego – że Umowa dzierżawy została zatwierdzona *per facta concludentia* przez (...) W.. Sąd podkreślił także, że (...) Spółka z o.o. zawierała Umowę Dzierżawy w dobrej wierze i w dacie podpisywania kontraktu nie wiedziała o sporach toczących się pomiędzy pozwanym a Skarbem Państwa o przedmiotowy teren. O roszczeniach (...) W. do dzierżawionego terenu powód dowiedział się później, za pośrednictwem środków masowego przekazu. Poza tym (...) Spółka z o.o. podpisując kontrakt działała w zaufaniu do oświadczeń złożonych przez (...). Z tych wszystkich względów – w ocenie Sądu Arbitrażowego – roszczenia powoda wywodzone z Umowy Dzierżawy zasługują w pełni na ochronę.

Sąd Arbitrażowy przyjął, iż pozwany naruszył obowiązek umowny zastrzeżony w § 8 ust. 1 Umowy Dzierżawy, ponieważ prace budowlane związane z rozbiórką skoczni narciarskiej uniemożliwiały dzierżawcy nieprzerwane i nienaruszalne władanie gruntem. Za zasadne Sąd uznał obciążenie pozwanego karami umownymi. Żądaną karę umowną w wysokości 607 506,77 zł Sąd Arbitrażowy uznał jednak za rażąco wygórowaną w rozumieniu art. 484 § 2 k.c., zważywszy na to, że konieczność rozbiórki skoczni podyktowana była realnym zagrożeniem katastrofą budowlaną, a nie arbitralną decyzją wydzierżawiającego. Jednogłośnie Zespół Orzekający uznał, iż uzasadnione jest miarkowanie kary umownej do wysokości 124 000 zł i taką karę zasądził, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

- **dowód:** pozw k. 2-13 akt SA 76/13;

pismo procesowe k. 117-118 akt SA 76/13

odpowiedź na pozew k. 162-170 akt SA 76/13;

protokół rozprawy k. 282-284, 348-358 akt SA 76/13;

wyrok wraz z uzasadnieniem k. 388-394 akt SA 76/13.

Dnia 13.11.2013 r. Miasto S. W. wystąpiło przeciwko (...) Spółce z o.o. do Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału I Cywilnego z wnioskiem o rozpoznanie zarzutu braku właściwości sądu polubownego – Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W., a w szczególności wniósł o:

- uchylenie postanowienia Sądu Arbitrażowego z dnia 8 października 2013 r. oddalającego zarzut niewłaściwości sądu polubownego,

- stwierdzenie przez Sąd Okręgowy braku właściwości sądu polubownego poprzez uznanie za nieważny zapis na sąd polubowny zawarty w § 14 Umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. zawartej pomiędzy (...) Spółką z o.o. a Stołecznym Ośrodkiem Sportowym w W..

Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2014 r. oddalił powyższy wniosek, w jego uzasadnieniu wskazując, że kwestia ważności zapisu na sąd polubowny w umowie dzierżawy zawartej dnia 22 sierpnia 2000 r. pomiędzy (...) Spółką z o.o. a Stołecznym Ośrodkiem Sportowym w W. została już prawomocnie osądzona w postępowaniu prowadzonym przed sądem powszechnym – Sądem Rejonowym dla Warszawy M. Wydziale XVI Cywilnym - w sprawie o sygnaturze XVI C 625/12. Orzeczeniem tym związany jest zarówno Sąd Okręgowy, jak i Sąd Arbitrażowy.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział I Cywilny postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2014 r. ( sygn. akt I Acz 1233/14) oddalił zażalenie wnioskodawcy na postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 10 kwietnia 2014 r. W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny stwierdził, iż Sąd Okręgowy słusznie uznał za prawomocnie przesądzoną kwestię właściwości sądu polubownego w sprawach o roszczenia wynikające z umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. Sąd państwowy rozstrzygając zagadnienie przedstawione mu w trybie art. 1180 § 3 k.p.c., jest związany postanowieniem w przedmiocie zarzutu zapisu na sąd polubowny wydanym wcześniej w procesie. Sąd Apelacyjny podkreślił, że zapis § 14 umowy dzierżawy traktuje o wszelkich sporach wynikających z wykonywania tej umowy, a więc w równej mierze o wydanie, jak i zapłatę na podstawie § 8 umowy, odwoływanie się przez skarżącego do rozstrzygnięcia w sprawie XXIV C 234/08 nie wnosi nic istotnego do sprawy, gdyż nie chodziło w niej o wykonanie umowy z dnia 22 sierpnia 2000 r., lecz uznanie tej umowy za bezskuteczną.

- **dowód:** wniosek k. 2-6 akt ICo 141/13,

postanowienia k. 171, 176-177, 206-207v. akt I Co 141/13.

Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2014 r. w sprawie o sygnaturze akt I Co 33/14 Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny – na wniosek (...) Spółki z o.o. w W. – nadał klauzulę wykonalności wyrokowi Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie oznaczonej sygn. akt SA 76/13 z powództwa (...) Spółki z o.o. w W. przeciwko (...) W. w punkcie 1, tj. w zakresie zasądzonej od pozwanego (...) W. na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w W. kwoty 124 000 zł tytułem kary umownej wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, kwoty 10 415 zł tytułem opłaty arbitrażowej, kwoty 2 000 zł tytułem opłaty rejestracyjnej, kwoty 15 000 zł tytułem łącznych kosztów zastępstwa procesowego.

- **dowód:** postanowienie I Co 33/14 k. 99-101.

Dnia 14 maja 2014 r. wierzyciel (...) Spółka z o.o. złożyła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieście – P. A. wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko dłużnikowi Miasto S. W. na podstawie tytułu wykonawczego w postaci Wyroku Sądu Polubownego – Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W.

z dnia 30 stycznia 2014 r. sygn. akt SA 76/13 z klauzulą wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie dnia 22 kwietnia 2014 r.

Postępowanie egzekucyjne wszczęte i prowadzone przeciwko dłużnikowi na podstawie ww. tytułu wykonawczego pod sygnaturą Km 6402/14 zostało postanowieniem z dnia 28 maja 2014 r. zakończone po całkowitym zaspokojeniu roszczenia objętego egzekucją.

- **dowód:** wniosek o wszczęcie egzekucji, postanowienie k. 1-2, 10 akt Km

6402/14;

zawiadomienie k. 102-103.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Skarga w całości nie zasługiwała na uwzględnienie

Stosownie do przepisu art. 1205 § 1 k.p.c., wyrok sądu polubownego wydany w Rzeczypospolitej Polskiej może zostać uchylony przez sąd wyłącznie w postępowaniu wszczętym na skutek wniesienia skargi o jego uchylenie, zgodnie z poniższymi przepisami.

Przepis ten reguluje w sposób szczególny jurysdykcję sądów polskich do rozpoznania skargi. Z regulacji tej wynika bowiem, że sądom polskim przysługuje jurysdykcja w zakresie rozpoznawania skarg o uchylenie wyroków sądów polubownych wydanych w Polsce. Decyduje więc miejsce wydania orzeczenia sądu polubownego.

W nauce i judykaturze na tle powołanego przepisu panuje pogląd, zgodnie z którym wniesienie skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego jest jedynym środkiem prawnym, który może doprowadzić do uchylenia tego wyroku. Ponadto, skarga o uchylenie wyroku może dotyczyć tylko takich wyroków, w których sąd polubowny rozstrzygnął o żądaniach strony, czyli rozstrzygnął sprawę merytorycznie. Nie jest zaś dopuszczalna skarga od wyroku, w którym sąd polubowny jedynie formalnie zakończył postępowanie.

Legitymowanym do wniesienia skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego jest strona.

Podstawy prawne skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego zostało natomiast wskazane w przepisie art. 1206 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona może w drodze skargi żądać uchylenia wyroku sądu polubownego, jeżeli:

- 1) brak było zapisu na sąd polubowny, zapis na sąd polubowny jest nieważny, bezskuteczny albo utracił moc według prawa dla niego właściwego;
- 2) strona nie była należycie zawiadomiona o wyznaczeniu arbitra, o postępowaniu przed sądem polubownym lub w inny sposób była pozbawiona możliwości obrony swoich praw przed sądem polubownym;
- 3) wyrok sądu polubownego dotyczy sporu nieobjętego zapisem na sąd polubowny lub wykracza poza zakres takiego zapisu, jeżeli jednak rozstrzygnięcie w sprawach objętych zapisem na sąd polubowny daje się oddzielić od rozstrzygnięcia w sprawach nieobjętych tym zapisem lub wykraczających poza jego zakres, wyrok może być uchylony jedynie w zakresie spraw nieobjętych zapisem lub wykraczających poza jego zakres; przekroczenie zakresu zapisu na sąd polubowny nie może stanowić podstawy uchylenia wyroku, jeżeli strona, która brała udział w postępowaniu, nie zgłaszała zarzutów co do rozpoznania roszczeń wykraczających poza zakres zapisu;
- 4) nie zachowano wymagań co do składu sądu polubownego lub podstawowych zasad postępowania przed tym sądem, wynikających z ustawy lub określonych przez strony;
- 5) wyrok uzyskano za pomocą przestępstwa albo podstawą wydania wyroku był dokument podrobiony lub przerobiony;

6) w tej samej sprawie między tymi samymi stronami zapadł prawomocny wyrok sądu.

Zgodnie z przepisem art., 1206 § 2 k.p.c. uchylenie wyroku sądu polubownego następuje także wtedy, gdy sąd stwierdził, że:

1) według ustawy spór nie może być rozstrzygnięty przez sąd polubowny;

2) wyrok sądu polubownego jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej (klauzula porządku publicznego).

Na tle powołanego przepisu, w judykaturze utrwalili się poglądy, zgodnie z którym zadaniem sądu w postępowaniu wywołanym skargą o uchylenie wyroku sądu polubownego nie jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, wcześniej rozpoznanej przez sąd polubowny, z zastosowaniem przepisów prawa materialnego i procesowego, lecz wyłącznie dokonanie oceny zasadności skargi w świetle przesłanek z art. 1206 k.p.c. Sąd do którego wniesiono skargę o uchylenie wyroku sądu polubownego nie działa jak sąd II instancji uprawniony do merytorycznego badania sprawy z zastosowaniem przepisów prawa materialnego, lecz dokonuje oceny zaskarżonego wyroku jedynie w perspektywie naruszeń wskazanych w ww. przepisie. Orzeczenie sądu państwowego ogranicza się w tym wypadku bądź do uchylenia wyroku sądu polubownego w całości lub w części, bądź do oddalenia skargi. (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 16 listopada 2005 r. I ACa 912/05, wyrok SN z dnia 13 grudnia 1967 r. ICR 445/67).

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że Skarżący jako podstawę prawną skargi powołał zarówno przepis art. 1206 § 1 pkt 1, jak i przepis art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. Zdaniem Skarżącego bowiem, zapis na sąd polubowny zawarty w § 14 umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. był nieważny, (tak jak sama umowa) względnie bezskuteczny wobec Skarżącego. Nadto, sąd polubowny dopuścił się – zdaniem Skarżącego – naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej, a to zasady autonomii woli stron i zasady swobody działalności gospodarczej, przyjmując, że umowa z dnia 22 sierpnia 2000 r. była ważna i skuteczna wobec Skarżącego.

Analiza akt postępowania przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej o sygnaturze SA 76/13, jak również akt obejmujących postępowania przed sądami powszechnymi o sygnaturach akt XVI C 625/12, I ACz 1233/14, I Co 141/13 pozwoliła Sądowi w niniejszym procesie na ustalenie, że kwestia właściwości sądu polubownego – Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. została już prawomocnie rozstrzygnięta w ramach dwóch niezależnych od siebie postępowań przed sądami powszechnymi. Zarówno w sprawie XVI C 625/12, jak i I Co 141/13 sądy obu instancji uznały zgodnie, że zawarty w § 14 umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. zapis na ww. sąd polubowny jest ważny i skuteczny wobec Miasta S. W. i to bez względu na to co jest przedmiotem postępowania przed sądem polubownym, czy roszczenie o zapłatę, czy o wydanie nieruchomości, jak również bez względu na to, czy umowa dzierżawy została rozwiązana, czy też nadal obowiązuje.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że Miasto S. W. podniosło zarzut braku właściwości sądu polubownego już w trakcie procesu o sygnaturze SA 76/13 i Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej objął ten zarzut swoim badaniem. Z uzasadnienia wyroku Sądu Arbitrażowego z dnia 30 stycznia 2014 r. wynika w sposób precyzyjny na jakiej podstawie Sąd ten przyjął, że jest właściwy do rozpoznania merytorycznego sprawy. Powołane w tym zakresie przez Sąd Arbitrażowy podstawy nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu w niniejszym procesie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał w całości za bezprzedmiotowy i niezasadny zarzut Skarżącego nieważności, względnie bezskuteczności zapisu na sąd polubowny.

W opinii Sądu za nieuzasadniony należało uznać również zarzut skargi o naruszeniu przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej zasady autonomii woli stron oraz zasady swobody działalności gospodarczej.

W uzasadnieniu tego zarzutu Skarżący wskazał na bezwzględną nieważność umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r., jako zawartej przed podmiot nie posiadający zdolności prawnej, który to podmiot nie działał w imieniu i na rzecz Miasta S. W. i który to podmiot nie jest poprzednikiem prawnym Skarżącego.

Zgodnie ze stanowiskiem utrwalonym w judykaturze, ocena czy orzeczenie sądu polubownego nie uchybia podstawowym zasadom porządku publicznego musi być formułowana w sposób zawężający, co oznacza, że pozytywne odwołanie się do klauzuli porządku publicznego (art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c.) jest możliwe tylko wtedy, gdy skutki orzeczenia sądu polubownego prowadziłyby do istotnego naruszenia tych zasad. Merytoryczne badanie orzeczenia sądu polubownego przez sąd powszechny ogranicza się do oceny czy zapadły wyrok nie narusza zasad praworządności. Zakaz kontroli merytorycznej takiego orzeczenia, związany jest z istotą stosowania klauzuli porządku publicznego. Przy jej stosowaniu nie chodzi bowiem o to, aby oceniane orzeczenie było zgodne z wszystkimi wchodzącymi w grę bezwzględnie przepisami prawa, lecz o to, czy wywarło ono skutek sprzeczny z podstawowymi zasadami krajowego porządku publicznego. (por. wyrok SN z dnia 07 stycznia 2009 r. II CSK 397/08; wyrok SN z dnia 09 marca 2012 r. I CSK 312/11)

W orzecznictwie za podstawowe zasady polskiego porządku prawnego uznano m.in. zasadę restytucyjnego charakteru odpowiedzialności odszkodowawczej, zasadę równego traktowania wierzycieli w postępowaniu układowym, zasadę wolności gospodarczej, swobodę umów, zasadę autonomii woli stron i równości podmiotów, zasadę pacta sunt servanda, a w zakresie procesowego porządku publicznego - zasadę wszechstronnego rozpoznania sprawy, jeżeli jej naruszenie ma charakter rażący.

Nie ulega wątpliwości, że jedną z fundamentalnych zasad prawa cywilnego jest zasad autonomii woli stron, która w sensie praktycznym przejawia się zarówno jako zasad swobody umów, jak i swoboda dokonywania jednostronnych czynności prawnych.

W nauce i judykaturze przyjmuje się zgodnie, że swoboda kształtowania treści stosunku umownego polega zarówno na swobodzie ustalania treści stosunków umownych w ramach poszczególnych typów umowy nazwanej, jak i na swobodzie kreowania stosunków umownych nie objętych katalogiem umów nazwanych, w tym także stosunków łączących elementy różnych umów nazwanych (negotium mixtum). (por. orz. SN z 4.2.1994 r., III ARN 84/93, OSN 1994, Nr 10, poz. 196 oraz orz. SN z 18.4.1996 r., III CZP 30/96, OSN 1996, Nr 9, poz. 112.

Potwierdzenie *expressis verbis* zasady swobody umów wprowadza jednocześnie ważną dyrektywę interpretacyjną, w myśl której wszelkie wyjątki od tej zasady powinny być poddane restryktywnej wykładni, a w szczególności w żadnym wypadku nie powinny podlegać wykładni rozszerzającej. (por. też Cz. Żuławska, Wokół zasady wolności umów (art. 353<sup>1</sup>KC i wykładnia zwyczaju), *Acta Universitatis Wratislaviensis* Nr 1690, *Prawo CCXXXVIII*, Wrocław 1994, s. 175–176).

Swoboda umów nie ma charakteru absolutnego i tak jak w każdym systemie prawnym doznaje ograniczeń. Artykuł 353<sup>1</sup> wprowadza trzy rodzaje takich ograniczeń: ustawę, właściwość (naturę) stosunku i zasady współzycia społecznego.

I tak, ustawowe ograniczenia zasady swobody umów należy łączyć z przepisami ustawowymi o charakterze bezwzględnie obowiązującym (*iuris cogentis*), w tym również z tzw. przepisami semiimperatywnymi (zakaz działający jednokierunkowo, np. art. 558). Pojęcie ustawy musi być interpretowane w sposób ścisły, obejmuje więc wyłącznie normy rangi ustawowej (zawarte w ustawie lub wydane na podstawie wyraźnego upoważnienia ustawowego), nie dotyczy więc ono regulacji zawartych w aktach normatywnych niższego szczebla. Pojęcie przepisów bezwzględnie obowiązujących nie może być, zasadniczo, ograniczone do unormowań zawierających regulacje prawa cywilnego. Ogólnie rzecz biorąc ograniczenie swobody umów przez "ustawę" zakłada respektowanie zakazów zawartych w różnych sferach porządku prawnego w państwie, począwszy od regulacji konstytucyjnych, przez regulacje prawa publicznego – karnego i administracyjnego i przepisy *iuris cogentis* w prawie cywilnym.

Ograniczenia wynikające z natury (właściwości) zobowiązania należy rozumieć, jako nakaz respektowania podstawowych cech obligacyjnego stosunku prawnego, a więc tych jego elementów, których brak może prowadzić do podważenia sensu (istoty) nawiązywanej więzi prawnej.

Na tle art. 353<sup>1</sup> szczególnie istotne znaczenie dla wyznaczenia granic swobody kontraktowej mają te zasady współzycia społecznego, które nawiązują do koncepcji tzw. słuszności kontraktowej, uczciwości kupieckiej, równej pozycji stron umowy, przestrzegania zasad lojalnego, opartego na zaufaniu, postępowania wobec kontrahenta również w fazie kształtowania treści umowy itp. ( por. uchw. SN (7) z 6.3.1992 r., III CZP 141/91, OSN 1992, Nr 6, poz. 90; uchw. SN (7) z 29.7.1993 r., III CZP 58/93, OSN 1993, Nr 12, poz. 208; uchw. SN (7) z 17.9.1992 r., III CZP 83/92, OSN 1993, Nr 3, poz. 24).

Trafnie jednak zwraca się uwagę w piśmiennictwie na to, że kryteria słuszności kontraktowej powinny być różnicowane, a w konsekwencji w niejednakowym stopniu limitować będą autonomię stron w kształtowaniu treści umowy w zależności od tego, czy umowa zawierana jest pomiędzy profesjonalistami, czy też w obrocie konsumenckim lub nieprofesjonalnym.

W rozpoznawanej sprawie, sposób sformułowania i uzasadnienia omawianego zarzutu skargi prowadzi do wniosku, że Skarżący, który dotychczas nie wytoczył powództwa o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r., chciałby, aby Sąd - w ramach postępowania ze skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego – rozstrzygnął merytorycznie, czy umowa ta jest ważna, czy nie. Tymczasem, proces zainicjowany skargą o uchylenie wyroku sądu polubownego nie może – jak chce Skarżący - zastąpić procesu o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. Jak wyżej wyjaśniono, takie merytoryczne rozstrzygnięcie wykracza poza kognicję sądu powszechnego badającego skargę na orzeczenie sądu polubownego.

Kierując się natomiast zapisem art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c., Sąd doszedł do przekonania, że sąd polubowny – po przeprowadzeniu i przeanalizowaniu obszernego materiału dowodowego – dokonał prawidłowego ustalenia, że umowa dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. była czynnością prawną ważną. Należy przy tym podkreślić, iż sąd polubowny – wbrew zarzutom Skarżącego - słusznie oparł się na prawomocnym orzeczeniu Sądu Okręgowego w Warszawie XXIV Wydziału Cywilnego z dnia 16 października 2008 r. w sprawie o sygnaturze akt XXIV 234/08. Niewątpliwie bowiem Sąd ten badając powództwo oparte na przepisie art. 59 k.c., obowiązany był z urzędu zbadać kwestię ważności ww. umowy. Treść uzasadnienia wyroku z dnia 16 października 2008 r. pozwala na stwierdzenie, że Sąd Okręgowy z obowiązku tego się wywiązał. (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z 1984-12-19, III CRN 183/84)

Za całkowicie uzasadnione i prawidłowe Sąd uznał również, wnioski Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej odnośnie wstąpienia przez Miasto S. W. w prawa i obowiązki (...) wynikające z Umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r., jak również ustalenia odnośnie zatwierdzenia powyższej umowy przez Miasto S. W. per facta concludentia.

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że Miasto S. W. (tu: Skarżący) w uzasadnieniu pozwu o wydanie nieruchomości będącej przedmiotem Umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2000 r. skierowanego przeciwko (...) Spółce z o.o. dnia 10.02.2012 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa I Wydziału Cywilnego (sygn.. akt XVI C 625/12), nie miało żadnych wątpliwości, że występuje jako Wydierżawiający uprawniony zarówno do rozwiązania przedmiotowej umowy, jak i żądania wydania jej przedmiotu. Wobec stanowiska Miasta S. W. prezentowanego w ramach postępowania o sygn. akt XVI C 625/12, zupełnie niezrozumiałe dla Sądu są twierdzenia zgłaszane w niniejszym procesie.

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd uznał zarzut naruszenia przez sąd polubowny zasady autonomii woli stron i swobody działalności gospodarczej za nieuzasadniony.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia przepis art. 98 § 1 k.p.c., statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Skarżącego zatem jako przegrywającego sprawę, należało obciążyć kosztami postępowania poniesionymi przez Uczestnika, na które to koszty składały się koszty zastępstwa procesowego.

SSO Anna Zborzyńska