

Sygn. akt **XX GC 543/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 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 13 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy ze skargi: (...) Spółki z o.o. w W.

z udziałem (...) Spółki z o.o. w W.

o uchylenie wyroku sądu polubownego

I. oddała skargę.

II. zasądza od skarżącego (...) Spółki z o.o. w 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 543/15

UZASADNIENIE

Dnia 23.06.2015 r. (...) Spółka z o.o. w W. wniósł przeciwko Przeciwnikowi - (...) Spółce z o.o. w W. skargę o uchylenie wyroku sądu polubownego – Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. z dnia 16 marca 2015 r. w sprawie o sygnaturze akt SA 119/12 w całości.

W uzasadnieniu powyższego żądania Skarżący podał, iż w dniu 7 listopada 2001 r. Skarżący, którego nazwa wówczas brzmiała (...) Spółka z o.o. i Przeciwnik, którego firma brzmiała (...) Spółka z o.o. zawarli umowę najmu, w której Skarżący zobowiązał się oddać Przeciwnikowi do używania przedmiot najmu w postaci 104 miejsc parkingowych znajdujących się na części nieruchomości Skarżącego, tj. na działce o nr ew. (...)z obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...), dla której SAR dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), będącej w użytkowaniu wieczystym Skarżącego. Umowa ta została zawarta na czas oznaczony do 5.09.2011 r.

W dniu 22.04.2011 r. Przeciwnik skierował do Skarżącego pismo, w którym oświadczył, że dokonuje przedłużenia okresu obowiązywania najmu na kolejne 10 lat tj. do 30.09.2021 r. W odpowiedzi na to, Skarżący powiadomił Przeciwnika pismem z dnia 2.06.2011 r. , że umowa najmu wygasa dnia 5.09.2011 r., a Skarżący nie zamierza kontynuować tej umowy ani zawierać nowej umowy z Przeciwnikiem.

W piśmie z dnia 1.09.2011 r. Przeciwnik ponownie skierował do Skarżącego pismo, w którym ponownie oświadczył, że dokonuje przedłużenia okresu obowiązywania najmu o kolejne 10 lat, tj. do 30.09.2021 r. A Skarżący ponownie – w piśmie z 7.09.2011 r. – poinformował Przeciwnika, że umowa najmu wygasła dnia 5.09.2011 r. oraz wezwał

Przeciwnika do wydania przedmiotu najmu, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

W piśmie z dnia 16.09.2011 r. Przeciwnik odmówił wydania przedmiotu najmu, twierdząc, że jest upoważniony do korzystania z nieruchomości w związku z przedłużeniem umowy w drodze jednostronnego oświadczenia woli złożonego przez Przeciwnika w okresie od 6.09.2010 r. do 5.09.2011 r.

Z uwagi na to, że w § 20 umowy najmu strony zawarły zapis na sąd polubowny, Skarżący pozwem z dnia 16.05.2012 r. złożonym do Sądu Arbitrażowego wniósł o nakazanie Przeciwnikowi wydania przedmiotu najmu na podstawie art. 675 § 1 k.c., wskazując, że stosunek najmu wygasł dnia 5.09.2011 r. W uzasadnieniu pozwu Skarżący podał, iż oświadczenie Przeciwnika o przedłużeniu okresu obowiązywania najmu na kolejne 10 lat tj. od 1.10.2011 r. do 30.09.2021 r. nie wywołało skutków prawnych, gdyż zostało złożone na podstawie nieważnego postanowienia w § 3 ust. 3 Umowy. Postanowienie to jako mające na celu obejście bezwzględnie obowiązujących przepisów prawnych tj. art. 661 § 1 k.c. i 58 § 1 k.c. jest nieważne.

Przeciwnik w procesie przed Sądem Arbitrażowym skupił się na wykazaniu, że łącząca strony umowa nie była umową najmu, ale dzierżawą.

Z daleko posuniętej ostrożności Skarżący w piśmie z dnia 5.12.2014 r. złożył Przeciwnikowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym żądając wydania przedmiot najmu. Przeciwnik uznał to oświadczenie za bezskuteczne, jako że nie przewidywało trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia zgodnie z art 703 k.c.

Wyrokiem z dnia 16 marca 2015 r., sprostowanym dnia 14 kwietnia 2015 r., Sąd Arbitrażowy oddalił w całości powództwo Skarżącego. W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd Arbitrażowy wskazał, że umowa łącząca strony – wbrew jej nazwie – była umową dzierżawy, a zatem mogła być zawarta nawet na 30 lat. Sąd Arbitrażowy uznał za bezzasadny zarzut podnoszony przez Skarżącego o nieważności zapisu § 3 umowy w świetle regulacji art. 661 k.c.

Sąd polubowny uznał również, że oświadczenie Przeciwnika o przedłużeniu umowy najmu wywołało skutek w postaci zawarcia nowej umowy (dzierżawy) o treści identycznej z treścią pierwszej Umowy. Zdaniem Sądu Arbitrażowego bowiem § 3 Umowy zastrzegał dla każdej ze stron prawo do zawarcia nowej umowy w drodze jednostronnego oświadczenia, a zastrzeżenie to należy zakwalifikować jako „prawo opcji”, które pozostaje w zgodzie z zasadą swobody umów.

Nadto, przyjmując, że strony łączyła umowa dzierżawy, Sąd polubowny uznał, że oświadczenie Skarżącego z dnia 5.12.2014 r. nie wywołało skutku rozwiązania umowy (art. 703 k.c.)

W ocenie Skarżącego, powyższe orzeczenie Sądu Arbitrażowego zostało wydane z rażącym naruszeniem przepisów prawa cywilnego składającego się na porządek prawny Rzeczypospolitej Polskiej, których przestrzeganie wymaga Konstytucja RP. W związku z czym zachodzą – w ocenie Skarżącego - przesłanki do uchylenia wyroku na podstawie art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c.

W ocenie Skarżącego przeprowadzona przez Sąd Arbitrażowy wykładnia umowy i w jej konsekwencji ustalenie, że umowa ta ma charakter umowy dzierżawy, a nie umowy najmu, jest w sposób rażący sprzeczna z podstawowymi przepisami prawa cywilnego regulującymi te dwa typy umów oraz regułami wykładni oświadczeń woli stron. Tym samym, naruszenie tych przepisów stanowi naruszenie podstawowej zasady prawa tj. zasady autonomii woli stron i powinno skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku Sądu Arbitrażowego.

Skarżący, powołując się na poglądy doktryny i judykatury, podkreślił, że już z samego brzmienia Umowy stron, wynika, że nie miały one zamiaru zawierać umowy dzierżawy.

Skarżący podniósł również, że Sąd Arbitrażowy nie miał uprawnienia do oceny ważności klauzuli zawartej w § 3 Umowy według znowelizowanego art. 661 § 2 k.c. Ważność tego postanowienia umownego, zgodnie z zasadą *lex retro non agit*, musi być bowiem oceniana wyłącznie na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zawarcia Umowy

tj. w dacie dokonywania czynności prawnej. Bezsprzeczne jest, że w dacie zawierania umowy najmu obowiązywał ustawowy zakaz zawierania umów najmu na okres dłuższy niż lat 10. Zakaz ten dotyczył umów zawieranych pomiędzy przedsiębiorcami. Strony zdawały sobie sprawę z tego ograniczenia, o czym świadczy niewątpliwie zapis § 3 Umowy. Ustalono w nim, że Umowa zostaje zawarta na maksymalny okres 10 lat. Niewątpliwie jednak – zdaniem Skarżącego - zastrzeżenia prawa do przedłużenia tej umowy na kolejny okres 10 lat stanowiło obejście ustawowego zakazu wyrażonego w przepisie art. 661 k.c., a to oznacza, że już w dacie zawierania Umowy zapis ten był nieważny.

Za sprzeczną z obowiązującymi przepisami Skarżący uznał interpretację dokonaną przez Sąd Arbitrażowy oświadczenia Przeciwnika o woli przedłużenia trwania umowy. Zgodnie z podstawowymi zasadami polskiego porządku prawnego, umowę stanowią jedynie zgodne oświadczenia woli co najmniej dwóch stron. Jednostronne oświadczenie woli nie może kreować umowy i stanowić podstawy jej zawarcia. Mając na uwadze powyższe, ustalenie przez Sąd Arbitrażowy, że treścią § 3 Umowy jest skuteczne i ważne zastrzeżenie dla każdej ze stron Umowy tzw. „prawa opcji” tj. prawa zawarcia nowej umowy w drodze jednostronnego oświadczenia woli którejkolwiek ze stron, pozostaje w oczywistej i rażącej sprzeczności z art. 66 i n. k.c. oraz z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ k.c.

Skarżący podniósł również, że Sąd Arbitrażowy powinien był przeprowadzić postępowanie zgodnie z Regulaminem obowiązującym w dacie zawarcia Umowy tj. zgodnie z Regulaminem z 2000 r. Tymczasem Sąd Arbitrażowy przeprowadził postępowanie stosując w całości postanowienia Regulaminu z 2007 r. Powyższe uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku w całości na podstawie art. 1206 § 1 pkt 4 k.p.c.

Zdaniem Skarżącego, Sąd Arbitrażowy naruszył również zasadę równego traktowania stron (art. 1183 k.p.c.). Sąd ten bowiem pominął dowód w postaci korespondencji e-mailowej prowadzonej między stronami po wygaśnięciu Umowy tj. po dniu 5.09.2011 r., podczas gdy dowód ten dotyczył okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zdaniem Skarżącego, Sąd Arbitrażowy naruszył również § 30 ust. 2 Regulaminu z 2000 r., zgodnie z którym Zespół orzekający ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważanie zebranego materiału dowodowego.

W odpowiedzi na skargę, (...) Spółka z o.o. w W. wniósł o oddalenie skargi na koszty Skarżącego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego podał, iż skarga o uchylenie wyroku sądu polubownego nie ma charakteru apelacji poddającej kontroli prawidłowość rozstrzygnięcia zapadłego przed sądem polubownym. Może być oparta wyłącznie na zarzutach enumeratywnie wymienionych w art. 1206 k.p.c. Tymczasem znaczna część zarzutów skargi wykracza poza kognicję sądu państwowego w postępowaniu o uchylenie wyroku sądu polubownego.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, zadaniem sądu państwowego w postępowaniu wywołanym skargą o uchylenie wyroku sądu polubownego nie jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, wcześniej rozstrzyganej 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.

W ocenie Przeciwnika skargi, wyrok sądu polubownego, którego skutkiem jest dalsze wykonywanie przez strony zobowiązań umownych, nie może być traktowany jako naruszający podstawowe zasady porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej.

Przeciwnik podniósł, iż zarzut Skarżącego nie uwzględnienia przez sąd polubowny wniosku dowodowego z korespondencji e-mailowej, należy uznać za sprekludowany zgodnie z regulacją przepisu art. 1193 k.p.c. Przedmiotowy wniosek dowodowy został bowiem zgłoszony na rozprawie dnia 22.09.2014 r., Sąd Arbitrażowy wyznaczył następnie stronom terminu do zajęcia końcowego stanowiska w sprawie, a postanowieniem z 31.12.2014 zamknął rozprawę. Tymczasem Skarżący nie tylko niezwłocznie, ale nigdy nie zgłosił zastrzeżeń dotyczących nieuwzględnienia jego wniosku dowodowego.

Zdaniem Przeciwnika, Skarżący nie wykazał, że zastosowanie innego Regulaminu miało jakikolwiek wpływ na postępowanie przed sądem polubownym, a w szczególności, że wywarło to jakiejkolwiek negatywne konsekwencje dla Skarżącego.

Przeciwnik przedstawił następnie przyjęte w judykaturze zasady kwalifikacji danej umowy jako umowy najmu, bądź dzierżawy i na tej podstawie zaznaczył, że Sąd Arbitrażowy prawidłowo zakwalifikował umowę stron jako umowę dzierżawy.

Za zupełnie pozbawiony podstaw Przeciwnik uznał zarzut naruszenia przez sąd polubowny zasady niedziałania prawa wstecz. Skład Orzekający bowiem wyraźnie zaznaczył, że nowe przepisy obowiązujące od 1.01.2009 r. znajdują zastosowanie do oceny oświadczeń woli przeciwnika skargi o przedłużeniu Umowy. A to oświadczenie zostało złożone w 2011 r., a więc długo po wejściu w życie nowelizacji art. 661 k.c. z 2009 r.

Sąd poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Dnia 7.11.2001 r. (...)Spółka z o.o. w W. (obecnie (...)Spółka z o.o.) jako Wynajmujący zawarł z (...) Spółką z o.o. w W. (obecnie (...) Spółka z o.o.) – jako Najemcą (...), której przedmiotem były 104 miejsca parkingowe znajdujące się na działce ewidencyjnej nr (...), w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Gospodarczy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), położonej przy ul. (...) w W..

Umowa powyższa została zawarta na czas określony od dnia 6.09.2001 r. do dnia 5.09.2011 r., z zastrzeżeniem – w § 3 ust. 3 - dla każdej ze stron prawa do przedłużenia umowy na kolejne 10 lat w drodze jednostronnego oświadczenia przesłanego listem poleconym drugiej stronie.

- **dowód:** Umowa Najmu k. 19-30 akt SA 119/12.

pełne odpisy KRS k. 23-28.

W pismach z dnia 22.04.2011 r. oraz 1.09.2011 r. (...) Spółka z o.o. w W. oświadczyła wobec (...) Spółki z o.o., iż przedłuży okres obowiązywania Umowy - w trybie § 3 ust. 3 Umowy - na kolejne 10 lat.

- **dowód:** pisma Najemcy k. 31-38 akt SA 119/12.

W odpowiedzi na powyższe, (...) Park Spółka z o.o. powiadomiła Najemcę, że przedmiotowa Umowa wygasła dnia 5.09.2011 r. i jednocześnie, wezwała Najemcę do opróżnienia przedmiotu Umowy.

- **dowód:** pisma Wynajmującego k. 39-40 akt SA 119/12.

Pozwem z dnia 17.05.2012 r. (...) Spółka z o.o. w W. wystąpiła przeciwko (...) Spółce z o.o. w W. przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. z żądaniem nakazania pozwanemu wydania Przedmiotu Najmu w postaci 104 miejsc parkingowych znajdujących się na działce ewidencyjnej nr (...), w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Gospodarczy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), położonej przy ul. (...) w W..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że Umowa Najmu łącząca strony została zawarta na czas określony do dnia 5.11.2011 r., a znajdujący się w § 3 ust. 3 Umowy zapis przyznający każdej ze stron prawo przedłużenia umowy na kolejny okres oznaczony należy uznać za nieważny, albowiem sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 661 § 1 k.c. Ponadto, Umowa nie mogła – zdaniem powoda – zostać przedłużona na podstawie § 3 ust. 3 również dlatego, że okres na jaki Umowa została zawarta upływał dnia 5.09.2011 r., zaś ewentualne przedłużenie najmu na kolejny 10-letni okres, miało nastąpić na okres od 1.10.2011 r. do 31.09.2021, co oznacza, że pomiędzy 5.09.2011 r. a 31.09.2011 r. strony nie byłyby związane żadną umową. W takim przypadku należałoby przyjąć, że konieczne jest zawarcie nowej umowy, a do tego niezbędne jest zgodne oświadczenie woli obu stron. Z uwagi na to, że powód nie zaakceptował oferty

przedłużenia umowy złożonej przez pozwanego, a nawet wyraźnie oświadczył, że nie zamierza zawierać nowej umowy najmu, nie można przyjąć, że strony zawarły nową umowę na okres po 5.09.2011 r.

- **dowód:** pozew k. 2-12 akt SA 119/12.

Pozwana (...) Spółka z o.o. w odpowiedzi na powyższy pozew wniosła o oddalenie powództwa, w uzasadnieniu wskazując, że umowa zawarta przez strony dnia 7.11.2001 r. – wbrew stanowisku powoda i wbrew nadanego jej tytułowi – była umową dzierżawy, a nie najmu, a tym samym bezcelowe są zarzuty dotyczące nieważności zapisu § 3 ust. 3 Umowy stron i jego sprzeczności z art. 661 k.c., skoro zgodnie z art. 695 § 1 k.c. maksymalny czas na jaki można zawrzeć umowę dzierżawy wynosi 30 lat.

- **dowód:** odpowiedź na pozew k. 64-69 akt SA 119/12.

Pierwsza rozprawa przed Sądem Arbitrażowym odbyła się dnia 21 września 2012 r., obecni na niej byli pełnomocnicy obu stron. Postanowieniem z dnia 17.10.2012 r. sąd polubowny oddalił wniosek dowody powoda z zeznań świadka – mec. S. W., dopuścił dowód z przesłuchania stron.

Na rozprawie dnia 25.10.2012 r. strony zgłosiły wniosek o zawieszenie postępowania przed sądem polubownym na okres 3 miesięcy, z uwagi na trwające między stronami negocjacje. Sąd Arbitrażowy uwzględnił ten wniosek. Następnie, na kolejne wnioski stron, okres zawieszenia postępowania był wydłużany

Dnia 22.09.2014 r. odbyła się kolejna rozprawa przed Sądem Arbitrażowym, na której obecni byli pełnomocnicy obu stron. Na rozprawie tej pełnomocnik powoda cofnął wniosek o przesłuchanie przedstawiciela strony powodowej, a w zamian wniósł o dopuszczenie dowodu z korespondencji e-mailowej prowadzonej przez strony w trakcie trwania procesu przed sądem polubownym.

Po wysłuchaniu stanowisk stron, Przewodniczący składu orzekającego zobowiązał stronę powodową do przedstawienia pisma wyjaśniającego znaczenie dla tezy dowodowej poszczególnych dokumentów, w terminie 7 dni, a także wyznaczył pełnomocnikowi pozwanego termin 3 tygodni na ustosunkowanie się do pisma wyjaśniającego powoda oraz pisma z dnia 17.09.2014 r. Pełnomocnikowi powoda Przewodniczący zakreślił termin 3 tygodni na odniesienie się do pisma pozwanego z dnia 15.09.2014 r.

Zarządzeniem z dnia 28.11.2014 r. Przewodniczący Składu (...) udzielił stronom 14 – dniowego terminu na złożenie stanowisk końcowych w sprawie.

Po otrzymaniu pisemnych stanowisk stron, Postanowieniem z dnia 30.12.2014 r. Skład Orzekający zamknął rozprawę.

Postanowieniem z dnia 12.01.2015 r. Skład Orzekający otworzył rozprawę i wezwał pozwanego do ustosunkowania się do nowych okoliczności wskazanych przez powoda w piśmie z dnia 16.12.2014 r. oraz wyznaczył na to termin 14 dni od otrzymania niniejszego postanowienia.

Postanowieniem z dnia 27.02.2015 r. Skład Orzekający zamknął rozprawę i postanowił wydać wyrok w terminie określonym w Regulaminie Sądu Arbitrażowego przy (...).

Wyrokiem z dnia 16 marca 2015 r. Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. – działając na podstawie zapisu na sąd polubowny zawartego w § 20 Umowy najmu z dnia 7 listopada 2001 r., po przeprowadzeniu postępowania z zastosowaniem Regulaminu Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej obowiązującego od 1 stycznia 2007 r. – oddalił powództwo, zasądził do powoda na rzecz pozwanego kwotę 320,89 zł tytułem zwrotu kosztów przejazdu arbitra oraz kwotę 4 315 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W części wstępnej uzasadnienia powyższego rozstrzygnięcia, Sąd Arbitrażowy przedstawił stanowiska obu stron prezentowane w pozwie, odpowiedzi na pozew, jak również w dalszych pismach procesowych. Sąd Arbitrażowy

podkreślił przy tym, że w toku postępowania strony skoncentrowały się przede wszystkim na kwestii charakteru prawnego Umowy zawartej przez nie dnia 7.11.2001 r.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Arbitrażowy wyjaśnił, iż rozstrzygnięcie oparł na ustaleniu, że strony dnia 7.11.2001 r. w W. zawarły Umowę, a dnia 22.04.2011 r. pozwany na podstawie § 3 ust. 3 tej Umowy złożył powodowi oświadczenie o przedłużeniu Umowy do 30.09.2021 r., na co powód w piśmie z dnia 2.06.2011 r. nie wyraził zgody. Mimo to pozwany w piśmie z dnia 1.09.2011 r. ponownie złożył oświadczenie o przedłużeniu Umowy.

Za fakty przyznane przez strony Sąd uznał, iż mimo upływu okresu, na jaki Umowa pierwotnie została zawarta, pozwany korzysta z miejsc parkingowych i płaci na rzecz powoda czynsz w kwocie 9 000 zł miesięcznie tj. w wysokości pierwotnie ustalonej, a powód wystawia pozwanemu noty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy na kwotę 20 000 zł miesięcznie.

Sąd Arbitrażowy ustalił również, że dnia 5.12.2014 r. powód – w oparciu o § 10 ust. 2 Umowy – złożył pozwanemu oświadczenie o rozwiązaniu Umowy.

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd Arbitrażowy uznał, iż kluczową w sprawie kwestię była ocena i kwalifikacja prawna umowy stron, a w szczególności ustalenie, czy rację ma powód twierdząc, że jest to umowa najmu, czy też – za pozwanym – należało przyjąć, że jest to umowa dzierżawy. I tak, w oparciu o dowody przedstawione przez strony i okoliczności niekwestionowane przez strony, Sąd przyjął, że sporna umowa została zawarta z użyciem wzorca używanego dla zawieranie umów najmu, co wyjaśnia nadany jej tytuł. Nie mniej jednak, z uwagi na to, że liczba miejsc parkingowych, jakie wchodziły w zakres przedmiotu umowy, przekraczała ponad dziesięciokrotnie liczbę pracowników pozwanego, należało przyjąć, że celem gospodarczym, dla którego umowa została zawarta było oddawanie przez pozwanego miejsc parkingowych w odpłatne użytkowanie innym użytkownikom (osobom trzecim), niebędącym pracownikami pozwanego. Realizację tego celu umożliwiała - wyrażona w § 6 i 11 Umowy – zgoda powoda na poddzierżawianie przedmiotu najmu w całości lub w części. Powyższe – w ocenie Sądu Arbitrażowego – wskazywało na zgodę powoda na pobieranie pożytków w postaci dochodu z tego rodzaju działalności pozwanego i czyniło zadość art. 698 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Arbitrażowego samo wyrażenie zgody na poddzierżawę oznaczało, że powód przyznał pozwanemu prawo do pobierania pożytków i nie było koniecznym nadawanie umowie stron nazwy: „dzierżawa”.

Sąd Arbitrażowy uznał również za konieczne odniesienie się do zarzutu powoda - nieważności zapisów § 3 ust. 3 spornej umowy, jako stanowiącego naruszenie art. 661 § 1 k.c. (który w chwili zawierania umowy przewidywał możliwość jej zawarcia jedynie na okres 10 lat, wobec braku wówczas art. 661 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2009r.). Sąd Arbitrażowy – na podstawie analizy art. L przepisów wprowadzających kodeks cywilny – uznał powyższy zarzut za bezzasadny.

Odnosząc się natomiast do stanowiska powoda, iż wobec zawarcia Umowy na okres do 5.09.2011 r. i umożliwienia każdej ze stron przedłużenia Umowy na podstawie jednostronnego oświadczenia woli złożonego jednak dopiero dnia 1.10.2011 r., należy przyjąć – w opinii Sądu Arbitrażowego – że w § 3 ust. 3 Umowy strony przyznały sobie wzajemnie prawo opcji, do zawarcia nowej umowy o treści identycznej, jak poprzednia, która wygasła w dniu 5.09.2011 r., w trybie jednostronnego oświadczenia woli przez którąkolwiek ze stron, przekazanego drugiej stronie z zachowaniem firmy pisemnej listem poleconym, z zachowaniem terminu ważności tego prawa tj. od 6.09.2010 r. do 5.09.2011 r. Taka regulacja nie naruszyła – zdaniem sądu polubownego – zasad współżycia społecznego, ponieważ prawo opcji zostało przyznane na równych prawach każdej ze stron. Wobec takich ustaleń, Sąd Arbitrażowy przyjął, że oświadczenie woli pozwanego z dnia 22.04.2011 r. wywołało skutek w postaci zawarcia nowej umowy o treści identycznej, jak ta, która była źródłem stosunku wcześniej istniejącego. Również nowy stosunek prawny ma charakter umowy dzierżawy. Przerwa czasowa pomiędzy wygaśnięciem Umowy w dniu 5.09.2011 r., a początkiem obowiązywania nowej umowy w dniu 1.10.2011 r., była okresem bezumownego korzystania z działki przez pozwanego i nie ma znaczenia dla oceny charakteru prawnego umowy.

Ponadto, Sąd Arbitrażowy wyjaśnił, że uznał za pozbawione skutków prawnych oświadczenie powoda z dnia 5.12.2014 r. o rozwiązaniu powyższej umowy z pozwanym. Oświadczenie to bowiem zostało złożone z naruszeniem dyspozycji art. 703 zd. 2 k.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

W końcowej części uzasadnienia wyroku, Sąd Arbitrażowy wyjaśnił przyczyny oddalenia wniosku dowodowego powoda z zeznań świadka S. W. – jako objętych ochroną tajemnicy zawodowej radcy prawnego. Oddalenie wniosku dowodowego z korespondencji e-mailowej Sąd uzasadnił tym, że korespondencja ta pochodziła z okresu po złożeniu przez pozwanego oświadczenia o „przedłużeniu” umowy i jako taka nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd wyjaśnił też przyczyny oddalenia wniosków dowodowych pozwanego, a to: z zeznań świadka B. W. i G. C. oraz z opinii biegłego z zakresu księgowości i rachunkowości.

- **dowód:** protokoły z posiedzenia k. 170-171, 182-183, 347-352

postanowienie k. 172, 191, 199, 208, 422, 435, 490.

zarządzenie k. 353,

wyrok SA wraz z uzasadnieniem k. 493-505.

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 zostały 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 utrwalił się pogląd, 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 przepis art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c., a zatem sprzeczność wyroku sądu polubownego z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie ze stanowiskiem utrwalonym w judykaturze, ocena czy orzeczenie sądu polubownego nie uchybia podstawowym zasadom porządku publicznego musi być sformułowana 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 bezwzględными 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.

- Pierwszym w kolejności zarzutem Skarżącego było naruszenie przez Sąd Arbitrażowy zasady autonomii woli stron, przez zakwalifikowanie Umowy zawartej przez strony dnia 7.11.2001 r. jako umowy dzierżawy, a nie najmu (zgodnie z nazwą nadaną przez umawiające się strony).

Nie ulega wątpliwości, że jedną z fundamentalnych zasad prawa cywilnego jest zasada autonomii woli stron, która w sensie praktycznym przejawia się zarówno jako zasada 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. 353¹KC 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 353¹ 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. 353¹ 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 niekwestionowanym przez strony był fakt, że dnia 7.11.2001 r. zawarły – w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej – umowę zatytułowaną „Umową Najmu”, w której to umowie szczegółowo opisały wzajemne prawa i obowiązki oraz którą realizowały w sposób niezakłócony do dnia 22.04.2011 r., kiedy to Najemca (Przeciwnik skargi) złożył pierwsze oświadczenie o przedłużeniu trwania ww. umowy na dalszy okres do dnia 31.09.2021 r.

Powództwo wniesione przez Skarżącego dnia 16.05.2012 r. do Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. o nakazanie pozwanemu (tu: Przeciwnikowi) wydania przedmiotu owej umowy, zainicjowało proces, w ramach którego konieczna stała się ocena i kwalifikacja prawna ww. umowy z dnia 7.11.2001 r. Każda ze stron postępowania przed sądem polubownym inaczej bowiem interpretowała tę umowę. Z kolei dokonanie kwalifikacji prawnej umowy było niezbędne dla oceny zasadności pozostałych zarzutów podnoszonych w procesie przed Sądem Arbitrażowym przez powoda (tu: Skarżącego), a to zarzutu nieważności zapisu § 3 ust.3 przedmiotowej Umowy, zarzutu wygaśnięcia umowy z dniem 5.09.2011 r. wobec braku zgodnych oświadczeń woli o zawarciu nowej umowy o tej samej treści oraz zarzutu skuteczności rozwiązania umowy pismem powoda (tu. Skarżącego) z dnia 5.12.2014 r.

Stosownie do przepisu art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jak był zgody zamian stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Powołany przepis ustanawia zasady tłumaczenia (interpretowania, wykładni) oświadczeń woli. Tłumaczenie oświadczenia woli, o którym mówi art. 65 k.c., stanowi zatem zespół czynności prowadzących do ustalenia znaczenia tej wypowiedzi.

W nauce oraz orzecznictwie (zob. uchw. SN(7) z 29.6.1995 r., III CZP 66/95, OSN 1995, Nr 12, poz. 168; wyr. SN z 29.1.2002 r., V CKN 679/00, Legalis) art. 65 k.c. rozumie się zgodnie z założeniami tzw. kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli, zmierzającej do uwzględnienia w odpowiednim zakresie zarówno rzeczywistej woli podmiotu składającego oświadczenie woli, jak i wzbudzonego przez to oświadczenie zaufania innych osób.

Czynności organu stosującego prawo służące zinterpretowaniu oświadczenia woli składają się zatem z dwóch etapów. Pierwszy polega na ustaleniu, jak strony rozumiały złożone oświadczenie i czy było to rozumienie zgodne. Drugi etap następuje wówczas, gdy nie da się ustalić "zgodnego zamiaru stron" i polega na ustaleniu, jakie jest obiektywnie przyjęte znaczenie danego oświadczenia. Znaczenie nadawane oświadczeniu przez strony należy ustalać, biorąc pod uwagę stan z chwili złożenia oświadczenia. Późniejsza zmiana sposobu rozumienia oświadczenia przez stronę nie ma znaczenia. Natomiast zgodna zmiana sposobu rozumienia oświadczenia przez obie strony powinna być rozpatrywana jako zmiana treści oświadczenia.

Ustalenie rzeczywistego rozumienia oświadczenia przez strony jest ustaleniem faktu. Potrzeba prowadzenia postępowania dowodowego w tym celu pojawia się dopiero wtedy, gdy istnienie wspólnego rozumienia oświadczenia jest sporne. Należy przy tym podkreślić, że samo to, iż jedna ze stron przeczy, by nadawała oświadczeniu woli takie samo znaczenie jak druga strona, nie przesądza o nieistnieniu w chwili składania oświadczenia woli takiego wspólnego znaczenia ("zgodnego zamiaru stron") i nie wyłącza prowadzenia dowodów dla jego ustalenia. Może się bowiem zdarzyć, że nowa interpretacja oświadczenia woli została przez stronę przedstawiona dopiero po jego złożeniu czy wręcz w toku procesu.

Artykuł 65 § 2 k.c. nakazuje uwzględniać przy interpretacji umowy jej cel. Cel czynności prawnej jest to jej skutek nieobjęty treścią oświadczenia woli, tzw. skutek dalszy – stan rzeczy, który ma być zrealizowany w następstwie wykonania uprawnień i obowiązków wynikających z dokonanej czynności prawnej. Nie chodzi tu zatem o skutki prawne zawarcia umowy (powstanie wyrażonych w niej czy wynikających z przepisów prawa uprawnień i obowiązków), ale o stan rzeczy, który ma być osiągnięty w wyniku wykonania tych uprawnień i obowiązków. Przede wszystkim chodzi tu o indywidualny cel konkretnej umowy. Żeby można było mówić o istnieniu takiego celu, musi on być wspólny dla obu stron albo przynajmniej musi to być cel, do którego zmierza jedna ze stron i

który zakomunikowała ona drugiej stronie, a ta druga strona zawierając umowę go akceptuje. Dopiero w braku tak uzgodnionego celu indywidualnego należy brać pod uwagę cel rozumiany obiektywnie – stan rzeczy, jaki normalnie powstaje przez realizację czynności prawnej danego typu. Rozumienie celu umowy jako co najmniej celu jednej ze stron zaakceptowanego przez drugą jest powszechnie przyjęte w orzecznictwie, często nawet SN nie wymaga choćby milczącej akceptacji, a jedynie uzyskania wiadomości o celu, do którego zmierza kontrahent. W myśl najczęściej ostatnio wyrażanego poglądu Sądu: "Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy – przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 KC – cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej" (por. wyr. SN: z 15.12.2006 r., III CSK 349/06, Legalis; z 28.2.2013 r., III CSK 70/12, Legalis; z 5.3.2008 r., V CSK 418/07, Legalis; z 8.1.2010 r., IV CSK 269/09, Legalis; z 21.12.2010 r., III CSK 47/10, Legalis).

W świetle powyższego, Sąd uznał - dokonaną przez Sąd Arbitrażowy - interpretację zapisów Umowy z dnia 7.11.2001 r. oraz jej kwalifikację jako umowy dzierżawy, za w pełni prawidłową i prawnie uzasadnioną.

Sąd Arbitrażowy w uzasadnieniu swojego wyroku wyjaśnił szczegółowo które z zapisów spornej Umowy były decydujące dla uznania, iż strony dnia 7.11.2001 r. zawarły - w pełni świadomie - umowę dzierżawy, a nie najmu.

Zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Arbitrażowego wyjaśnienie, Sąd w niniejszym procesie uznaje w całości za słuszne. Tym samym, za bezzasadny należało uznać zarzut Skarżącego naruszenia przez sąd polubowny zasady autonomii woli stron.

- Wobec prawidłowego – jak wyjaśniono wyżej – zakwalifikowania umowy stron jako umowy dzierżawy, całkowicie bezprzedmiotowe stały się zarzuty Skarżącego o naruszeniu przez Sąd Arbitrażowy zasady *lex retro non agit*, poprzez dokonanie oceny zapisów § 3 ust. 3 Umowy według znowelizowanego art. 661 § 2 k.c. Zarzut ten mógłby być przedmiotem badania Sądu, tylko w sytuacji uznania, że umowa zawarta przez strony dnia 7.11.2001 r. była umową najmu.

- Również za pozbawiony racji Sąd uznał kolejny zarzut Skarżącego o naruszeniu przez Sąd Arbitrażowy zasady swobody umów, poprzez zakwalifikowanie jednostronnego oświadczenia woli Przeciwnika o przedłużeniu spornej umowy na czas do 31.09.2021 r., jako wykonania „prawa opcji” .

W opinii Sądu, Sąd Arbitrażowy – podobnie jak przy ocenie charakteru prawnego umowy stron – dokonał prawidłowej (zgodnej z regułami wynikającymi z art. 65 k.c.) wykładni oświadczeń woli stron zawartych w § 3 ust. 3 Umowy z dnia 7.11.2001 r.

Z zapisów § 3 Umowy wynika w sposób oczywisty, że strony precyzyjnie określiły czas obowiązywania umowy, z jednoczesnym zastrzeżeniem dla każdej z nich – niczym nieograniczonego - prawa do przedłużenia czasu obowiązywania umowy, również w ściśle określonych ramach czasowych, w drodze jednostronnego oświadczenia woli złożonego drugiej stronie na piśmie.

Mając na uwadze fakt, że omawiana umowa została zawarta przed profesjonalnych uczestników obrotu gospodarczego i z pełną świadomością zamieszczanych w umowie zapisów, nie sposób przyjąć interpretacji proponowanej przez Skarżącego, jakoby przerwa czasowa pomiędzy pierwotnym czasem na jaki umowa została zawarta, a czasem na który miała być przedłużona (od 06.09.2011 r. do 31.09.2011 r.), oznaczać miała w istocie zerwanie umowy na ten czas i następnie konieczność zawarcia nowej umowy w drodze dwustronnych oświadczeń woli.

Z tych względów, Sąd uznał, iż dokonana przez sąd polubowny interpretacja zapisu § 3 ust. 3 Umowy, skutkująca przedłużeniem czasu trwania umowy na poprzednich zasadach, w drodze jednostronnego oświadczenia woli Najemcy, była w pełni prawidłowa.

- W dalszej kolejności Skarżący podniósł zarzut zastosowania przez Sąd Arbitrażowy Regulaminu Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej obowiązującego od 1 stycznia 2007 r, a nie Regulaminu obowiązującego w 2000 r. tj. w czasie dokonywania przez strony zapisu na sąd polubowny.

Sąd uznał ten zarzut za nieuzasadniony.

Jako podstawę prawną tego zarzutu Skarżący powołał przepis art. 1206 § 1 pkt 4 k.p.c., zgodnie z którym strona może w drodze skargi żądać uchylenia wyroku sądu polubownego jeżeli nie zachowano wymagań co do składu sądu polubownego lub podstawowych zasad postępowania przed tym sądem, wynikających z ustawy lub określonych przez strony.

Tymczasem, Skarżący w żaden sposób nie wykazał, aby fakt zastosowania przez Sąd Arbitrażowy Regulaminu obowiązującego od 1 stycznia 2007 r. skutkowało nieprawidłowym przebiegiem procesu przed Sądem Arbitrażowy, w szczególności, aby skład tego sądu był niezgodny z prawem, bądź naruszono jakiegokolwiek zasady postępowania przez tym sądem. Skarżący nie wykazał również, aby zastosowanie Regulaminu obowiązującego od 1 stycznia 2007 r. miało jakiegokolwiek wpływ na treść rozstrzygnięcia zapadłego przed Sądem Arbitrażowym dnia 16 marca 2015r.

- Kolejnym zarzutem Skarżącego był zarzut naruszenia przez sąd polubowny zasady równego traktowania stron wyrażonej w przepisie art. 1183 k.p.c., zgodnie z którym w postępowaniu przed sądem polubownym strony powinny być traktowane równoprawnie. Każda ze stron ma prawo do wysłuchania i przedstawienia swoich twierdzeń oraz dowodów na ich poparcie.

W uzasadnieniu tego zarzutu Skarżący podał, iż sąd polubowny niezasadnie oddalił wnioski dowodowe Skarżącego z dokumentów w postaci korespondencji e-mailowej, które to dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

W judykaturze przyjmuje się, że wyrażona w art. 1183 k.p.c. zasada równego traktowania stron oraz prawa do wysłuchania, jako podstawowe zasady postępowania przed sądem polubownym nie mają wymiaru równości absolutnej, lecz są to zasady równości względnej, tzn. tak samo powinny być traktowane strony znajdujące się w takiej samej lub zbliżonej sytuacji.

Analiza przebiegu postępowania przed Sądem Arbitrażowym dokonana na podstawie akt o sygnaturze SA 119/12, pozwoliła na uznanie powyższego zarzutu skargi w całości za bezzasadny.

Z akt tych wynika bowiem, że obie strony były przez sąd polubowny traktowane jednakowo. Każdej ze stron tamtego procesu Sąd wyznaczał stosowny – dość odległy termin na zgłoszenie wniosków dowodowych, na ich modyfikację, na wyjaśnienie znaczenia danego dowodu dla sprawy. Wniosek dowodowy powoda (Skarżącego) z korespondencji e-mailowej stron był omawiany szeroko na rozprawie przed sądem polubownym, a następnie sąd ten szczegółowo wyjaśnił w uzasadnieniu swojego wyroku przyczyny oddalenia tego wniosku dowodowego.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że Sąd Arbitrażowy oddalił również liczne wnioski dowodowe strony pozwanej (tu. Przeciwnika)

W tych okolicznościach Sąd nie znalazł podstaw do przypisania Sądowi Arbitrażowemu zarzutu naruszenia zasady równego traktowania stron oraz prawa do wysłuchania.

- Skarżący zarzucił również Sądowi Arbitrażowemu naruszenie § 30 ust. 2 Regulaminu z 2000 r., a to zasady postępowania, zgodnie z którą sąd obowiązany jest wydać wyrok w oparciu o stan faktyczny ustalony w drodze wszechstronnej, obiektywnej i pełnej oceny całości zgromadzonego materiału dowodowego, przeprowadzonej zgodnie z podstawowymi regułami wyznaczonymi zasadami prawa.

W uzasadnieniu tego zarzutu Skarżący powtórzył zarzut błędnej kwalifikacji umowy stron przez Sąd Arbitrażowy, jako umowy dzierżawy, a nie najmu.

Z uwagi na to, że kwestie oceny kwalifikacji umowy stron dokonanej przez Sąd Arbitrażowy zostały omówione szczegółowo wyżej, niecelowym jest powtarzanie ich w tym miejscu.

Z przyczyn podanych wyżej, w opinii Sądu, brak jest jakichkolwiek podstaw do postawienia Sądowi Arbitrażowemu zarzutu popełnienia błędu przy gromadzeniu materiału dowodowego oraz zarzutu nieprawidłowej oceny tego materiału. Przeciwnie, z uzasadnienia wyroku Sądu Arbitrażowego wynika, że poddał szczegółowej analizie każdy zarzut i twierdzenie obu stron procesu.

Z powyższych względów, w ocenie Sądu, w sprawie nie została spełniona przesłanka z art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. uzasadniająca uchylenie zaskarżonego wyroku.

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