

Sygn. akt **XX GC 652/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Zborzyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Dorota Jeziorska

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy ze skargi (...) **sp. z o.o. w W.**

przeciwko (...) (...) **w L.**

### **o uchylenie wyroku sądu polubownego**

I. oddała skargę;

II. zasądza od skarżącego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz przeciwnika skargi (...) (...) w L. kwotę 1 217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Anna Zborzyńska

Sygn. akt **XX GC 652/15**

## UZASADNIENIE

**Dnia 23 lipca 2015 r. skarżący (...) Spółka z o.o. w W.** wniósł przeciwko (...) (...) w L. skargę o uchylenie wyroku Sądu Polubownego przy Krajowej (...) w W. wydanego dnia 13 kwietnia 2015 r. pod sygnaturą akt SA (...).

W uzasadnieniu powyższego żądania Skarżący wskazał, że dnia 15 lutego 2009 r. została zawarta pomiędzy Skarżącym, a (...) Spółką z o.o. - poprzednikiem prawnym strony przeciwnej umowa najmu pomieszczeń gospodarczych (dalej: umowa). Zgodnie z umową strony poddały wszelkie spory mające związek z umową lub wynikające z umowy pod rozstrzygnięcie Sądowi Polubownemu przy Krajowej (...) w W..

Z dniem 2 kwietnia 2013 r. (...) sp. z o.o. w W. została przekształcona w (...) sp. z o.o. (...) S.K. (...) i w dniu 28 marca 2014 r. (...) zawarł ze spółką przeciwną umowę darowizny, której przedmiotem była wierzytelność względem Skarżącego w kwocie 278 158,02 zł.

Aneks nr (...) z dnia 31 marca 2009 r. do umowy, strony zmieniły przedmiot umowy, albowiem od dnia podpisania aneksu nr (...) przedmiotem najmu przestała być antresola. W związku z rozbiórką antresoli o powierzchni 14 metrów kwadratowych nastąpiło zmniejszenie najętej powierzchni, a co za tym idzie zmniejszenie podstawy do naliczania czynszu najmu. Zdaniem strony przeciwnej rozbiórka antresoli oraz zawarcie aneksu nr (...) do umowy nie miało wpływu na wysokość czynszu najmu. Z uwagi na brak porozumienia w tym zakresie, strona przeciwna wystąpiła dnia 16 lipca 2014 r. do Sądu Arbitrażowego przy Krajowej (...) w W. z pozwem o zapłatę kwoty 278 158,02 zł. Sąd Arbitrażowy przy Krajowej (...) wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2015 r. uwzględnił w całości roszczenie strony przeciwnej.

W opinii Skarżącego powyższy wyrok Sądu Polubownego jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej (klauzula porządku publicznego) i w związku z tym powinien być w całości uchylony.

Skarżący wskazał, że Sąd Polubowny w punkcie 53 uzasadnienia wyroku stwierdził, że „trudno uznać, że Aneks ten implikował zmianę powierzchni handlowej czy wysokość ogólnej kwoty czynszu w podwójnym ustaleniu czynszu - przez określenie, że należy się od 140,75 m<sup>2</sup> i w wysokości 65 euro/m<sup>2</sup>. Oba człony tej koniunkcji są jednakowo obowiązujące. Łącznie określają jednoznacznie wysokość kwoty czynszu za całość (...) określoną w m<sup>2</sup> i niezmienną w trybie dopuszczonym w pkt 3.3 umowy”.

Powyższe stwierdzenie Sądu Polubownego należy - zdaniem Skarżącego - zakwalifikować jako sprzeczne z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie istnienia i zmiany przedmiotowo istotnych elementów umowy najmu, to jest przedmiotu najmu i czynszu najmu.

Powyższe ustalenia Sądu Polubownego naruszyły przepis prawa materialnego tj. art. 659 § 1 k.c. i doprowadziły do wydania wyroku uchylającego podstawowym zasadom porządku prawnego.

Skarżący wniósł także o zawieszenie niniejszego postępowania — na podstawie art. 1209 § 1 k.p.c. - celem umożliwienia sądowi polubownemu podjęcie postępowania i usunięcia ww. wyroku.

***Przeciwnik skargi (...) (...) w L.*** w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego wskazał, iż dnia 15 lutego 2009 r. (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. zawarły umowę najmu pomieszczeń gospodarczych szczegółowo oznaczonych na planach pięter załączonych do umowy jako Załącznik nr 3 usytuowanych w 6-kondygnacyjnym budynku biurowo - usługowym położonym przy Placu (...) w W.. W pkt 1.1 umowy najmu uzgodniono, że Powierzchnia Sklepowa będzie się składała z powierzchni netto 140,75 m<sup>2</sup>. W pkt 5.1 umowy najmu ustalono wysokość należnego czynszu - 65 euro miesięcznie za jeden metr kwadratowy Powierzchni Handlowej Wynajmowanej. W dniu 31 marca 2009 r. strony podpisały aneks nr (...) do umowy, w którym potwierdziły fakt wykonywania umowy i dokonały uzgodnień odnośnie demontażu antresoli znajdującej się na wynajmowanej powierzchni. W pkt 4.2 aneksu nr (...) strony ustaliły, że „pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian i stosują się odpowiednio w odniesieniu do niniejszego Aneksu”. Aneksem nr (...) strony nie dokonały zmiany wysokości należnego czynszu ani przedmiotu najmu.

W piśmie z dnia 3 marca 2009 r. Skarżący wprost wskazał, że „godzi się na warunki, że powierzchnia wynajmowana nie ulegnie zmianie”.

Pomimo zajmowania wynajętych pomieszczeń, Skarżący zaprzestał regulowania należnego na podstawie umowy najmu czynszu i opłat eksploatacyjnych. W konsekwencji z uwagi na to, że strony poddały wszelkie spory wynikające z umowy najmu pod rozstrzygnięcie Sądu Arbitrażowego przy Krajowej (...) w W., wynajmujący złożył w dniu 16 lipca 2014 r. przeciwko Skarżącemu pozew o zapłatę powstałych zaległości.

Po przeprowadzeniu postępowania arbitrażowego, w toku którego (...) sp. z o.o. była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, Sąd Arbitrażowy wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2015 r. w sprawie o sygnaturze akt SA (...) oraz SA (...) zasądził od (...) sp. z o.o. na rzecz przeciwnika skargi kwotę 278 158,02 zł tytułem zaległego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych.

Przeciwnik skargi powołując się na utrwalone poglądy judykatury wskazał, że strony nie mogą zaskarżyć wyroku Sądu Polubownego, gdy ten został wydany po prawidłowo przeprowadzonym postępowaniu, ale nie odpowiada ich interesom. Skarga jest możliwa dopiero wtedy, gdy zostanie wykazane, że wyrok arbitrażowy narusza podstawowe zasady polskiego porządku prawnego.

Skarżący powołał przepis art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. jako podstawę prawną skargi. Rezultatem wyroku Sądu Arbitrażowego jest obowiązek należnego przeciwnikowi skargi na podstawie umowy najmu zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych. Brak było podstaw, do uznania, że orzeczenie obowiązku zapłaty zaległego czynszu z tytułu najmu zajmowanego przez Skarżącego lokalu miałoby pozostawać w sprzeczności z podstawowymi zasadami porządku prawnego.

Zdaniem przeciwnika skargi wyrok Sądu Arbitrażowego odpowiada m.in. zasadzie uczciwego obrotu, lojalności kontraktowej, autonomii woli stron oraz poszanowania zawartych umów. Skarga stanowi próbę podjęcia bezzasadnej polemiki z merytorycznym rozstrzygnięciem sporu prowadzanego przed Sądem Polubownym. Tymczasem sąd państwowy nie bada prawidłowości rozstrzygnięcia tego sądu pod kątem jego zgodności z prawem materialnym. Powód nie wykazał, że skutek wyrok Sądu Arbitrażowego pozostawałby sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego.

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

(...) sp. z o.o. w W. prowadzi działalność gospodarczą obejmującą m.in. na produkcję pieczywa, świeżych wyrobów ciastkarskich i ciastek, a także sprzedaż detaliczną w niewyspecjalizowanych sklepach.

- **dowód:** odpis KRS k.7-10.

Przeciwnik skargi (...) (...) (...) z siedzibą L. jest spółką inwestycyjną o zmiennej wysokości kapitału, której przedmiot działalności polega na inwestowaniu w nieruchomości bezpośrednio lub za pośrednictwem jednej lub kilku spółek będących w stu procentach filiami lub za pomocą udziałów bezpośrednich w innych spółkach nieruchomościowych oraz na innych inwestycjach otwartych dla spółek nieruchomościowych w celu rozłożenia ryzyka inwestycyjnego oraz umożliwienia akcjonariuszom korzystania z wyników zarządzania jej aktywami.

- **dowód:** wyciąg z Rejestru Handlowego i Spółek w L. – (...) k.38-42.

Dnia 15 lutego 2009 r. (...) sp. z o.o. w W. zawarł z (...) sp. z o.o. – poprzednikiem prawnym (...) (...) (...) – umowę najmu pomieszczeń gospodarczych. W pkt 1.1. tej umowy strony postanowiły, iż przedmiotem umowy najmu będą wszystkie pomieszczenia (sklepu, sanitarne, komunikacyjne, itp.) oznaczone na planach pięter załączonych do umowy jako załącznik nr 3 do umowy, usytuowane w 6 – kondygnacyjnym budynku biurowo-usługowym (włączając piętro podziemne) położonym przy Placu (...) w W. na działce o powierzchni 1 972 m<sup>(2)</sup> dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział X, prowadzi księgę wieczystą KW (...). Pomieszczenia składały się z powierzchni oznaczonej na Planach Pięter jako Sklep. Powierzchnia sklepowa składała się z powierzchni netto 140,75 m<sup>(2)</sup> znajdującej się na parterze budynku.

W pkt 5.1 umowy ustalono wysokość należnego czynszu podstawowego za pomieszczenia w kwocie stanowiącej równowartość w złotych polskich 65 euro miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni handlowej wynajmowanej (zdefiniowanej jako 140,75 metrów kwadratowych).

W pkt 2.5 umowy strony postanowiły, że najemca będzie wyłącznie zobowiązany do uzyskania na własny koszt i ryzyko pozwolenia na użytkowanie Sklepu (o ile takie pozwolenie będzie konieczne), które będzie potrzebne po zakończeniu Prac Adaptacyjnych Najemcy jak również wszelkich wymaganych prawem zgód, decyzji i pozwoleń niezbędnych dla prowadzenia działalności w Sklepie w zakresie określonym w pkt 8.1 niniejszej umowy.

Natomiast w pkt 21.4 umowy wskazano, iż wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy najmu lub mające z nią związek zostaną rozstrzygnięte przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej (...) w W.. Postępowanie będzie prowadzone w języku polskim).

- **dowód:** umowa najmu z dnia 15 lutego 2009 r. k. 177-210.

Dnia 31 marca 2009 r. strony podpisały aneks nr (...) do przedmiotowej umowy, w którym potwierdzono fakt wykonania umowy, usunięto z powierzchni użytkowej budynku położonego przy ul. (...) w W., będącej przedmiotem umowy najmu, antresolę oraz dokonano uzgodnień odnośnie demontażu antresoli znajdującej się w wynajmowanej powierzchni.

Ponadto w pkt 4.2 aneksu nr (...) ustalono, że pozostałe postanowienia umowy pozostają bez zmian i stosuje się odpowiednio w odniesieniu do niniejszego aneksu.

- **dowód:** aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 15 lutego 2009 r. k.270-273.

W piśmie z dnia 3 marca 2009 r. skarżący jednoznacznie zgodził się na to, że powierzchnia wynajmowana nie ulegnie zmianie i zobowiązał się, że po zakończeniu najmu antresola zostanie zainstalowana z powrotem w lokalu.

- **dowód:** pismo (...) sp. z o.o. w W. z dnia 3 marca 2009 r. k.290.

Następnie dnia 1 października 2010 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy, którego przedmiotem było wprowadzenie zmiany w zakresie przyznanego pozwanemu rabatu na czynsz, a mianowicie wskazano, że miesięczny czynsz podstawowy za pomieszczenia (czynsz podstawowy) stanowić będzie równowartość w złotych polskich 65,00 EUR miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni handlowej wynajmowanej. Strony ustaliły, że: w miesiącach marzec i kwiecień 2009 r. czynsz podstawowy wynosić będzie 1 EUR miesięcznie; w miesiącach maj i czerwiec 2009 r.; w miesiącach maj i czerwiec 2009 r. oraz luty i lipiec 2010 r. najemcy będzie przysługiwał rabat w wysokości (...) czynszu podstawowego, a w miesiącach październik i listopad 2010 r. najemcy będzie przysługiwał rabat w wysokości (...) czynszu podstawowego.

- **dowód:** aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 15 lutego 2009 r. k.271-274 akt SA (...).

W związku z zawartą umową najmu (...) sp. z o.o. w W. wystawiła (...) sp. z o.o. w W. następujące faktury VAT:

1. nr (...), termin płatności 17.09.2012 r. na kwotę 4 056,13 zł, kwota pozostała do zapłaty – 462,74 zł, koszty eksploatacyjne;
2. nr (...), termin płatności 03.10.2012 r. na kwotę 3 801,62 zł, kwota pozostała do zapłaty – 3 801,62 zł, refaktura;
3. nr (...), termin płatności 15.10.2012 r. na kwotę 49 411,86 zł, kwota pozostała do zapłaty – 49 411,86 zł, czynsz;
4. nr (...), termin płatności 15.10.2012 r. na kwotę 3 727,04 zł, kwota pozostała do zapłaty – 3 727,04 zł, koszty eksploatacyjne;
5. nr (...), termin płatności 06.11.2012 r. na kwotę 3 378,45 zł, kwota pozostała do zapłaty – 3 378,45 zł, refaktura;
6. nr (...), termin płatności 16.11.2012 r. na kwotę 49 666,50 zł, kwota pozostała do zapłaty – 49 666,50 zł, czynsz;
7. nr (...), termin płatności 16.11.2012 r. na kwotę 4 008,83 zł, faktura została w całości opłacona, koszty eksploatacyjne;
8. nr (...), termin płatności 05.12.2012 r. na kwotę 2 907,13 zł, kwota pozostała do zapłaty 2 907,13 zł, refaktura;
9. nr (...), termin płatności 17.12.2012 r. na kwotę 49 322,98 zł, kwota pozostała do zapłaty 49 322,98 zł, czynsz;
10. nr (...), termin płatności 17.12.2012 r. na kwotę 3 981,09 zł, faktura została w całości opłacona, koszty eksploatacyjne;
11. nr (...), termin płatności 03.01.2013 r. na kwotę 2 800,87 zł, kwota pozostała do zapłaty 2 800,87 zł, refaktura;

12. nr (...), termin płatności 16.01.2013 r. na kwotę 49 104,37 zł, kwota pozostała do zapłaty 49 104,37 zł, czynsz;
13. nr (...), termin płatności 16.01.2013 r. na kwotę 3 963,45 zł, kwota pozostała do zapłaty 3 963,45 zł, koszty eksploatacyjne;
14. nr (...), termin płatności 04.02.2013 r. na kwotę 2 971,94 zł, kwota pozostała do zapłaty 2 971,94 zł, refaktura;
15. nr (...), termin płatności 13.02.2013 r. na kwotę 1 082,87 zł, kwota pozostała do zapłaty 1 082,87 zł, czynsz;
16. nr (...), termin płatności 15.02.2013 r. na kwotę 51 400,09 zł, kwota pozostała do zapłaty 20 243,65 zł, czynsz;
17. nr (...), termin płatności 15.02.2013 r. na kwotę 4 059,23 zł, kwota pozostała do zapłaty 403,76 zł, koszty eksploatacyjne;
18. nr (...), termin płatności 15.03.2013 r. na kwotę 51 031,80 zł, kwota pozostała do zapłaty 14 466,57 zł, czynsz;
19. nr (...), termin płatności 15.03.2013 r. na kwotę 4 030,16 zł, kwota pozostała do zapłaty 1 142,47 zł, koszty eksploatacyjne;
20. nr (...), termin płatności 16.04.2013 r. na kwotę 51 282,23 zł, kwota pozostała do zapłaty 18 515,87 zł, czynsz;
21. nr (...), termin płatności 16.04.2013 r. na kwotę 4 049,93 zł, kwota pozostała do zapłaty 1 462,26 zł, koszty eksploatacyjne;
22. nr (...), termin płatności 04.06.2013 r. na kwotę 1 278,56 zł, kwota pozostała do zapłaty 1 278,56 zł, koszty eksploatacyjne;
23. faktura korygująca nr (...), termin płatności 19.08.2013 r. na kwotę - 494,68 zł;
24. faktura korygująca nr (...), termin płatności 22.08.2013 r. na kwotę - 967,58 zł;
25. faktura korygująca nr (...), termin płatności 22.08.2013 r. na kwotę - 494,68 zł;

Łączna kwota roszczeń powoda względem pozwanego z tytułu niezapłaconych faktur VAT z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych wyniosła 278 158,02 zł.

- **dowody:** faktury VAT k. 292-373.

Z uwagi na nieuregulowanie powyższych płatności pismem z dnia 6 lutego 2013 r. (...) sp. z o.o. w W. wezwała pozwanego do zapłaty wymaganej należności w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania niniejszego pisma, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Wobec bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Wynajmującego terminu pismem z dnia 26 marca 2013 r. (...) sp. z o.o. w W. wypowiedziała umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem na dzień doręczenia niniejszego wypowiedzenia.

- **dowody:** wezwanie do zapłaty k.403-404 akt SA (...).

wypowiedzenie umowy najmu k.406-408 akt SA (...).

Z dniem 2 kwietnia 2013 r. (...) sp. z o.o. w W. została przekształcona w (...) sp. z o.o. (...) S.K. (...) w W. (dalej jako (...)).

- **dowody:** odpis pełny KRS - (...) k.276-277.

odpis pełny (...) sp. z o.o. w W. k.279-283.

W dniu 28 marca 2014 r. (...) zawarł z pozwanym umowę darowizny w formie aktu notarialnego, której przedmiotem była wierzytelność względem (...) sp. z o.o. w W. w kwocie 278 158,02 zł wraz z ze wszelkimi prawami związanymi z wierzytelnością, a w szczególności roszczeniami o odsetki. W wykonaniu niniejszej umowy (...) przełał na rzecz pozwanego przedmiotową wierzytelność, a pozwany oświadczył, iż przelew przyjmuje.

- **dowód:** umowa darowizny z dnia 28 marca 2014 r. w formie aktu notarialnego k.285-290.

Pozwem z dnia 16 lipca 2014 r. (...) (...) (...) wniesionym do Sądu Arbitrażowego przy Krajowej (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. kwoty 278 158,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, iż dochodzone roszczenie wynika z umowy

najmu zawartej w dniu 15 lutego 2009 r. przez (...) sp. z o.o. z pozwanym. Z dniem 2 kwietnia 2013 r. (...) sp. z o.o. została przekształcona w (...) i w dniu 28 marca 2014 r. (...) zawarła z powodem umowę darowizny, której przedmiotem było przeniesienie na powoda wierzytelności względem pozwanego w kwocie 278 158,02 zł.

Zgodnie z umową – wraz ze zmianami określonymi w aneksie nr (...) – pozwany zobowiązany był względem poprzednika prawnego powoda do zapłaty:

- miesięcznego czynszu podstawowego w wysokości równoważności w złotych polskich 65,00 EUR miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni handlowej wynajmowanej. Jednocześnie strony umowy najmu ustaliły, że w miesiącach marzec i kwiecień 2009 r. czynsz podstawowy wynosić będzie 1 EUR miesięcznie, zaś w miesiącach maj i czerwiec 2009 r., luty i lipiec 2010, najemcy będzie przysługiwał rabat w wysokości (...) czynszu podstawowego. W miesiącach październik i listopada 2010 r. najemcy będzie przysługiwał rabat w wysokości (...) czynszu podstawowego (pkt 5.1 umowy). Liczba metrów kwadratowych, która zostanie wykorzystana dla obliczenia „powierzchni handlowej wynajmowanej” równa była powierzchni handlowej. W rezultacie, powierzchnia handlowa wynajmowana na potrzeby obliczenia czynszu podstawowego była równa 140,75 metrów. Zgodnie z umową czynsz miał być płatny miesięcznie z góry w ciągu czternastu dni od daty otrzymania przez najemcę faktury VAT wystawionej przez wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Kwota Czynszu miała być podwyższona o odpowiednią stawkę VAT;

- opłat eksploatacyjnych, w skład których wchodzić miały wszelkie wydatki bieżące i inne bezpośrednie wydatki związane z posiadaniem i tytułem prawnym do budynku i gruntu oraz funkcjonowaniem i utrzymaniem (nakłady konieczne) podobnego budynku biurowego w W. (pkt 6.1 umowy).

W związku z brakiem płatności czynszu poprzednik prawny powoda – (...) pismem z dnia 6 lutego 2013 r. wezwał pozwanego do uiszczenia zaległych kwot. Z uwagi na nieuregulowanie wymaganych należności w określonym terminie, dnia 26 marca 2013 r. (...) wypowiedział umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień doręczenia pisma. Jednocześnie (...) wezwał pozwanego do zwrotu pomieszczeń do dnia 15 kwietnia 2013 r.

Do faktycznego przekazania przedmiotu umowy poprzednikowi prawnemu powoda doszło w dniu 11 kwietnia 2013 r., co zostało stwierdzone podpisaniem przez przedstawicieli stron protokołem odbioru powierzchni biurowej od (...) sp. z o.o. w W..

Poprzednik prawny powoda (...) wystawił na rzecz pozwanego faktury VAT na łączną kwotę 401 317,13 zł tytułem najmu świadczonych przez (...). Przedmiotowa należność została częściowo skorygowana na skutek zaspokojenia, między innymi poprzez realizację gwarancji bankowej.

(...) sp. z o.o. w W. w odpowiedzi na pozew z dnia 28 sierpnia 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania arbitrażowego, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż opiera się na błędnych przesłankach. Pozwany podniósł zarzut błędu w obliczeniach przy ustalaniu kwoty należnej

z tytułu najmu oraz opłat eksploatacyjnych. Na mocy aneksu nr (...) do umowy najmu uległ zmianie przedmiot najmu, bowiem do dnia jego podpisania przedmiotem najmu objętym przedmiotową umową przestała być antresola, która została usunięta przez najemcę za zgodą wynajmującego. Z tego względu w ocenie pozwanego doszło do ustalenia wadliwej wysokości dochodzonej kwoty, albowiem została ona wyliczona w oparciu o zawyżoną powierzchnię przedmiotu najmu. Pozwany zaznaczył, iż wielokrotnie wzywał wynajmującego do uwzględnienia powyższych okoliczności, podejmując próby ugodowego załatwienia sprawy. Pismem z dnia 6 listopada 2012 r. pozwany dokonał potrącenia kwoty 199 048,04 zł, jednocześnie wzywając wynajmującego do niezwłocznego wystawienia prawidłowych dokumentów księgowych, uwzględniających faktyczną powierzchnię przedmiotu najmu.

W dalszej kolejności pozwany podniósł zarzut dotyczący wad przedmiotu najmu, wskazując, że część lokalu o powierzchni 51,8 metrów kwadratowych obciążona była wadami, uniemożliwiającymi jej wykorzystanie przez Najemcę w sposób zgodny z Umową Najmu. P. będące przedmiotem najmu było wadliwe stosowanie do art. 664 § 1 k.c., ale przede wszystkim art. 682 k.c. Wynajmujący wydał najemcy półpiętro w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku.

W piśmie procesowym z dnia 17 października 2014 r. powód wskazał, że pozwany zapoznał się z lokalem i nie miał do niego zastrzeżeń, a także zaakceptował wysokość czynszu obliczoną jednorazowo według stanu lokalu na dzień wydania (pkt 3.2 umowy najmu). Podkreślił, że aneks nr (...) nie wprowadzał zmian do umowy najmu w zakresie wysokości czynszu lub wielkości powierzchni przyjętej jako podstawa obliczenia czynszu dla całego lokalu i wskazywał, że postanowienia te pozostają niezmienione (pkt 4.2 aneksu nr (...)). Powód wskazał, iż wynajmujący zgodził się na demontaż antresoli między innymi pod warunkiem, że nie będzie się to wiązało ze zmianą uzgodnionej w umowie najmu wynajmowanej powierzchni. (...) sp. z o.o. zaakceptował ten warunek wskazując w piśmie z dnia 3 marca 2009 r., że godzi się na warunki, że powierzchnia wynajmowana nie ulegnie zmianie i zobowiązuje się, że po zakończeniu najmu antresolę zainstaluje z powrotem w lokalu.

Powód zaprzeczył, aby istniały wady przedmiotu najmu mogące stanowić podstawę do obniżenia czynszu. (...) sp. z o.o. nie zgłosiła zastrzeżeń do przedmiotu najmu (pkt 3.2 umowy najmu), jak również nie można mówić o wadach przedmiotu najmu, jeśli z zaświadczenia wynika, że organ nadzoru potwierdził zdatność lokalu do użytkowania, biorąc pod uwagę, że lokal ma być wykorzystywany jako cukiernia-kawiarnia. Nie można uznać, że lokal miał jakiegokolwiek wady, w tym zagrażające życiu lub zdrowiu jego użytkowników.

W piśmie procesowym z dnia 1 listopada 2014 r. pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności powoda dochodzonej w niniejszej sprawie z wierzytelnością pozwanego o zwrot nienależnie pobranego czynszu najmu związanego z rozbiórką antresoli, w kwocie 164 378,12 zł. Pozwany powołując się na zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 14 lipca 2009 r. i pismo z dnia 20 grudnia 2012 r. podkreślił, że na skutek uzyskanego odstępstwa, przedmiotowa antresola mogła być wykorzystywana jedynie dla potrzeb socjalnych, sanitarnych lub/i magazynowych. Nie można jej było wykorzystywać zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w umowie. Zdaniem pozwanego nie można stwierdzić, że wiedział on o wadach lokalu w chwili zawierania umowy najmu (a więc o takich jego cechach, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku – art. 664 § 1 k.c.). Nawet jeżeli przyjąć, że pozwany dowiedział się o wadach w chwili wydania lokalu lub później to i tak pozwany posiada uprawnienie do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu najmu za okres trwania wad.

W piśmie procesowym z dnia 8 grudnia 2014 r. powód stwierdził nieskuteczność zarzutu potrącenia i podtrzymał w całej rozciągłości swoje stanowisko odnośnie braku wpływu aneksu nr (...) oraz demontażu antresoli na wysokość czynszu, jak i braku wad przedmiotu najmu uzasadniających żądanie pozwanego obniżenia czynszu. Powołując się na treść zeznań przedstawiciela pozwanego ((...)) w zakresie w jakim wskazał, że od początku zdawano sobie sprawę, iż powód wystawia faktury w zawyżonej wysokości, a pozwany płacił kwoty określone w tych fakturach, nie zastrzegając zwrotu części kwoty. Powód wskazał, że zgodnie z art. 411 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu.

- **dowody:** pozew k.2-16 akt SA (...).

odpowiedź na pozew k.492-496 akt SA (...).

pismo procesowe z dnia 17 października 2014 r. k.540-547.

pismo procesowe z dnia 1 listopada 2014 r. k.633-636.

pismo procesowe z dnia 8 grudnia 2014 r. k.667-673.

W toku postępowania toczącego się przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej (...) w W. przeprowadzono postępowanie dowodowe, na rozprawie w dniu 24 listopada 2014 r. przesłuchano świadka E. K. oraz stronę pozwaną w osobie J. R. (...).

- **dowód:** protokół rozprawy z dnia 24 listopada k.575-577 akt SA (...).

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2015 r. Sąd Arbitrażowy przy Krajowej (...) w W.:

1. zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powoda (...) (...) (...) z siedzibą L. kwotę 278 158,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi od następujących kwot i terminów wymagalności:

49 411,86 zł od 19 października 2012 r. do dnia zapłaty;

49 666,50 zł od 21 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;

49 322,98 zł od 21 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

49 104,37 zł od 22 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;

20 243,65 zł od 20 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;

14 466,57 zł od 23 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

18 515,87 zł od 19 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

3 727,04 zł od 19 października 2012 r. do dnia zapłaty;

2 907,13 zł od 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

3 963,45 zł od 22 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;

2 971,94 zł od 8 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;

1 082,87 zł od 19 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;

403,76 zł od 20 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;

1 142,47 zł od 23 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

1 462,26 zł od 19 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

1 278,58 zł od 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty;

8 486,74 zł od 17 lipca 2014 r. do dnia zapłaty;



2. zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powoda powoda (...) (...) (...) z siedzibą L. kwotę 18 889 zł tytułem zwrotu opłaty arbitrażowej i kwotę 2 000 zł tytułem zwrotu opłaty rejestracyjnej;
3. zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powoda powoda (...) (...) (...) z siedzibą L. kwotę 9 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwanego (...) sp. z o.o. w W. zarzutu potrącenia wierzytelności w wysokości 164 378,12 zł i obciążył pozwanego poniesionymi z tego tytułu kosztami postępowania.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd wyjaśnił, iż właściwość Sądu Arbitrażowego przy Krajowej (...) do rozpoznania sprawy została ustalona na podstawie zapisu pkt 21.4 umowy najmu z dnia 15 lutego 2009 r., wskazując, że żadna ze stron sporu nie podniosła zarzutu braku właściwości.

W toku prowadzonego postępowania dowodowego Sąd Arbitrażowy nie ograniczał aktywności procesowej stron. Na rozprawach w dniach 8 października 2014 r., 24 listopada 2014 r. i 11 lutego 2015 r. Zespół (...) dopuścił wszystkie zaoferowane przez strony dowody z dokumentów załączonych do pism procesowych stron. Ponadto przeprowadzono dowód z zeznań świadka E. K. i przesłuchania strony J. R. ((...) (...) sp. z o.o. w W.) na rozprawie w dniu 24 listopada 2014 r. W ocenie Zespołu (...) w trakcie postępowania zapewniono wystarczające warunki do przeprowadzenia przez strony wyczerpującego postępowania dowodowego w trakcie rozpraw odbytych w dniach 8 października 2014 r., 24 listopada 2014 r. i 11 lutego 2015 r.

Sąd Arbitrażowy analizując problem przekazania przez powoda lokalu pozwanego za punkt wyjścia przyjął zasadę rozkładu ciężaru dowodu, a ściśle na kim powinien spoczywać obowiązek udowodnienia istnienia wad ograniczających przydatność lokalu do użytkowania w ramach zawartej umowy. Niesporny pomiędzy stronami był (...) z 5 marca 2009 r. i przekazania lokalu, który w pkt 3 i 4 stwierdzał, że pomieszczenia odpowiadają standardowi oraz że wymagania co do pomieszczeń i budynku określone w umowie zostały spełnione i z pewnością nie może stanowić dowodu istnienia wad kwalifikowanych postanowieniami art. 664 k.c.

Sąd Arbitrażowy uznał, że rezultat przeprowadzonego postępowania dowodowego przeczy twierdzeniom pozwanego dot. wielkości wynajmowanej powierzchni stanowiącej podstawę obliczenia czynszu. Zgodnie z postanowieniami pkt 1.1 umowy „Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemny wszystkie pomieszczenia (sklepu, sanitarne, komunikacyjne, itp.) oznaczone na planach pięt ( (...)) załączonych do niniejszej umowy najmu jako Załącznik nr 3 ( (...)). (...) Powierzchnia Handlowa wynajmowana (brutto) odpowiadać będzie powierzchni netto a tym samym będzie równe 140,75 m<sup>2</sup> ( (...) Handlowa (...)). Z kolei postanowienia Aneksu nr (...) do Umowy z dnia 8 maja 2009 r. stwierdzają w preambule, że Wynajmujący przekazał Najemcy specyfikację techniczną dotyczącą antresoli położonej w Pomieszczeniach oraz instrukcję dotyczącą usunięcia antresoli z pomieszczeń. W pkt 1.1 i 1.2 aneksu Wynajmujący wyraził zgodę na usunięcie z Pomieszczeń antresoli, na ryzyko i koszt Najemcy. Treść pkt 4.2 stanowi, że „Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian i stosuje się odpowiednio w odniesieniu do niniejszego Aneksu”. Zdaniem Zespołu (...) trudno uznać, że Aneks ten implikował zmianę powierzchni handlowej czy wysokość ogólnej kwoty czynszu w podwójnym ustaleniu czynszu – przez określenie, że należy się od 140,75 m<sup>2</sup> i w wys. 65 euro/m<sup>2</sup>. Oba człony tej koniunkcji są jednakowo obowiązujące. Łącznie określają jednoznacznie wysokość kwoty czynszu za całość (...) określona w m<sup>2</sup> i niezmienną w trybie dopuszczonym w ppkt 3.3 umowy.

Zespół (...) stanął na stanowisku, że wskazane przez pozwanego w trakcie postępowania powody zaprzestania zapłaty czynszu, w tym zwłaszcza wady lokalu i zmiana wielkości wynajmowanej powierzchni nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym przedmiotowej sprawy, zwłaszcza w treści przedstawionych dokumentów, zeznania świadka, jak i przesłuchania strony. Z tych też względów Zespół (...) nie uwzględnił zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwanego. Brak było również – w ocenie Sądu – przesłanek do uznania faktu zapłaty czynszu przez pozwanego w uzgodnionej przez strony wysokości aż do sierpnia 2012 r. – za działanie pod przymusem według postanowień art. 411 pkt 1 k.c. Podstawowym argumentem, który skłonił Zespół (...) do zajęcia takiego stanowiska było to, że pozwany jako profesjonalny podmiot z zakresu handlu, o niekwestionowanej bardzo dobrej reputacji w swojej branży, a więc

jako profesjonalista, zdecydował się na zawarcie umowy z dnia 15 lutego 2009 r., na określonych w niej warunkach. Zespół (...) nie podzielił poglądu pozwanego, że powód nie był uprawniony do domagania się zapłaty dochodzonego pozewem roszczenia. Istotne znaczenie przypisano okoliczności, że podpisując w dniu 15 lutego 2009 r. umowę, strony świadomie swoich praw, podjęły również zobowiązania, w tym m.in. zobowiązanie pozwanego zapłaty za określone świadczenia powoda zgodne z postanowieniami umowy.

- **dowód:** wyrok Sądu Polubownego z dnia 13 kwietnia 2015 r. k.736-744.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Skarga w całości nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stan faktyczny sprawy nie był sporny pomiędzy stronami. Spór pomiędzy stronami sprowadzał się w istocie do oceny prawnej, czy Sąd Arbitrażowy wydał wyrok z naruszeniem podstawowych zasad porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie istnienia i zmiany przedmiotowo istotnych elementów umowy najmu wskazanych w art. 659 § 1 k.c., to jest przedmiotu najmu i czynszu najmu.

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. Zdaniem Skarżącego Sąd Polubowny dopuścił się naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej, bowiem nieprawidłowości w zakresie wysokości czynszu oraz wielkości powierzchni przyjętej jako podstawa obliczenia czynszu dla lokalu (elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu) sprawiają, iż pozostaje on w sprzeczności z naturą stosunku najmu, naruszając tym samym art. 659 § 1 k.c.

W uzasadnieniu tego zarzutu Skarżący wskazał, że Sąd Polubowny oderwał przedmiot umowy najmu od jego fizycznego wymiaru wyrażonego w metrach kwadratowych, mimo, że istniał związek pomiędzy zmianą przedmiotu najmu polegającą na usunięciu antresoli oraz zmianą kwoty globalnej czynszu. W ocenie Skarżącego Sąd Polubowny błędnie oparł się przy obliczeniach kwoty globalnej czynszu na nominalnej powierzchni określonej w umowie, a nie na rzeczywistej powierzchni wynajmowanej, w sytuacji gdy ta powierzchnia zmniejszyła się na skutek usunięcia antresoli.

Według dominującego poglądu, przy ocenie, czy wyrok Sądu Arbitrażowego jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego, należy uwzględniać jego treść, a nie prawidłowość postępowania przed Sądem Arbitrażowym ani prawidłowość obsady składu tego sądu ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r. sygn. akt I CSK 53/09 LEX nr 527154). Przez podstawowe zasady porządku prawnego stanowiące podstawę oceny wyroku Sądu Arbitrażowego należy rozumieć nie tylko normy konstytucyjne, ale i naczelne normy w poszczególnych dziedzinach prawa. Należy bowiem pamiętać, że Sąd Arbitrażowy nie jest związany nie tylko przepisami postępowania cywilnego (art. 1184 § 2 k.p.c.), lecz także przepisami prawa cywilnego materialnego.

Na podstawie wyrażonej w art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. klauzuli porządku publicznego wyrok Sądu Arbitrażowego ulega uchyleniu wtedy, gdy zdeterminowane jego treścią skutki są nie do pogodzenia z określoną normą zaliczaną do podstawowych zasad tego porządku. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 kwietnia 2000 r. (sygn. akt II CKN 267/00, OSNC 2000/11/203) stwierdził, że naruszenie prawa materialnego przez Sąd Polubowny tylko wtedy uzasadnia uchylenie wyroku tego sądu, gdy łączy się z uchybieniem praworządności. Sama mylna wykładnia prawa materialnego przez Sąd Polubowny nie może usprawiedliwiać uwzględnienia skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego.

Sąd powszechny nie bada, czy wyrok sądu polubownego nie pozostaje w sprzeczności z prawem materialnym i czy znajduje oparcie w faktach przytoczonych w wyroku, jak również, czy fakty te zostały prawidłowo ustalone. Sąd

powszechny rozpoznaje sprawę tylko z punktu widzenia przyczyn uchylenia wyroku, wymienionych wyczerpująco w art. 712 k.p.c. (obecnie art. 1206 §2 k.p.c.), {tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 321/06, LEX nr 322023}. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 25 stycznia 2013 r., I ACa 374/12, LEX nr 1286655, stwierdzając, iż sąd państwowy może tylko w wyjątkowych przypadkach, wskazanych przez przepisy ustawy interpretowane ściśle, uchylić wyrok sądu polubownego, skutkiem czego w razie wątpliwości należy dążyć do utrzymania w mocy wyroku, aniżeli do jego uchylenia.

Niedopuszczalne jest zatem, aby sąd powszechny badał, czy sąd polubowny dokonał właściwych ustaleń faktycznych i prawnych, ani też aby działał jako sąd drugiej instancji.

Zgodnie z poglądem ustalonym w orzecznictwie postępowanie przed sądem państwowym nie ma charakteru kontrolnego, właściwego dla sądu powszechnego drugiej instancji i jest ograniczone do wyraźnie wskazanych przepisami przesłanek, stanowiących dopuszczalne podstawy prawne skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2012 roku, I CSK 286/11, LEX 1163156).

A zatem w niniejszej sprawie sąd powszechny nie jest władny poddać ponownej analizie kwestii, czy dokonane przez Sąd Polubowny ustalenia w zakresie elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu są prawidłowe i tym samym czy stanowią naruszenie art. 659 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego wydany w niniejszej sprawie przez Sąd Arbitrażowy wyrok, zaskarżony skargą, nie podlega uchyleniu na wskazanej wyżej podstawie prawnej, bowiem Skarżący nie wykazał, aby jego skutki naruszały normy zaliczane do podstawowych zasad prawnych.

Skarżący w istocie domaga się merytorycznego zbadania przez Sąd Okręgowy przedmiotu umowy najmu i czynszu najmu oraz wydania rozstrzygnięcia odmiennego niż wydane przez Sąd Polubowny, co w świetle obowiązujących regulacji prawnych jest niedopuszczalne. Skoro przy rozpoznaniu skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego zadaniem sądu powszechnego nie jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy wcześniej rozpoznanej przez Sąd Polubowny z wykorzystaniem przepisów prawa materialnego i procesowego, tym bardziej nie jest uprawniony sąd do czynienia nowych ustaleń faktycznych. Zarzut naruszenia prawa materialnego tylko wtedy może stanowić uzasadnioną podstawę uchylenia wyroku sądu polubownego, jeżeli naruszenie to jednocześnie stanowi uchybienie zasadom praworządności (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25.10.2005 r., I ACa 1174/05, niepubl., LEX nr 196062).

Wyrok Sądu Polubownego przy Krajowej (...) w W. z dnia 13 kwietnia 2015 r. nie może być uznany za sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku publicznego. Rozstrzygnięcie w nim zawarte zostało poparte stosowną analizą materiału dowodowego i jego oceną pod względem prawnym, czemu Sąd Polubowny dał wyraz w uzasadnieniu wyroku. W ocenie Sądu, brak jest podstaw do przyjęcia, aby przy wyrokowaniu doszło do naruszenia jakichkolwiek przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 659 § 1 k.c.

Fakt, iż Skarżący nie podziela merytorycznej oceny rozstrzygnięcia jakie zapadło nie może być stawiane na równi z istotnym naruszeniem porządku prawnego. Z takim mielibyśmy do czynienia, gdyby w ramach orzekania sąd polubowny naruszył normy prawne i orzekł wbrew ich treści, bądź w oparciu o nieistniejące normy prawne. Powyższe nie miało miejsca, zaś odmiennie subiektywne zdanie skarżącego co do interpretacji przepisów czy wysnuć odmiennych poglądów na dany przepis nie może przesądzać o naruszeniu zasad praworządności i tym samym nie daje podstaw do uchylenia wyroku Sądu Polubownego przy Krajowej (...) w W. z dnia 13 kwietnia 2015 r. Z tych względów podniesiony zarzut naruszenia art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. nie mógł być uznany za skuteczny.

Po dokonaniu analizy przepisu art. 659 § 1 k.c. należy zgodzić się ze Skarżącym, że elementami przedmiotowo istotnymi umowy najmu są przedmiot najmu oraz czynsz najmu. W rozpoznawanej sprawie te dwa elementy zostały wskazane w umowie najmu z dnia 15 lutego 2009 r. (przedmiot umowy – pkt 1.1 umowy; czynsz najmu – pkt 5.5 umowy), które nie zostały zmienione aneksem nr (...) do umowy. Natomiast treść postanowień kształtujących te

elementy zależą tylko i wyłącznie od woli stron w granicach tzw. swobody kontraktowej. W ramach tej swobody strony zdecydowały jaka treść postanowień będzie dla nich wiążąca.

Na tle art. 353<sup>1</sup>k.c. 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 ustalenia przedmiotu umowy najmu oraz czynszu najmu nie może być skutecznie kwestionowany w procesie zainicjowanym skargą o uchylenie wyroku sądu polubownego. Jak wyżej wyjaśniono, takie merytoryczne rozstrzygnięcie wykracza poza kognicję sądu powszechnego badającego skargę na orzeczenie sądu polubownego.

Podkreślenia wymaga również okoliczność, że obie strony niniejszego postępowania dobrowolnie, w ramach zasady swobody umów zawarły umowę najmu. W ramach tej samej umowy dokonały wyboru Sądu, który rozpoznawać będzie powstały między nimi spór, rezygnując jednocześnie z dwuinstancyjności postępowania w tej sprawie i merytorycznego badania wydanego wyroku przez sąd powszechny.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia przepis art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skarżącego zatem jako przegrywającego sprawę, należało obciążyć kosztami postępowania poniesionymi przez przeciwnika skargi, na które to koszty składały się koszty zastępstwa procesowego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

SSO Anna Zborzyńska