

Sygn. akt IA Ca 1223/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Jan Szachułowicz /spr./

Sędzia SA – Barbara Trębska

Sędzia SO del. – Joanna Zaporowska

Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy ze skargi R. C. Sp. z o.o. w W.

przeciwko P. P.

o uchylenie wyroku sądu polubownego

na skutek apelacji P. P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 maja 2012 r. sygn. akt XXIV C 115/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala skargę,

b. w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od R. C. Sp. z o.o. w W. na rzecz P. P. kwotę (...) (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. zasądza od R. C. Sp. z o.o. w W. na rzecz P. P. kwotę (...) (dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

„R. C.” sp. z o.o. z siedzibą w W. wnosila o uchylenie w całości wyroku Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej z dnia 17 października 2011 r., wydanego w sprawie z powództwa P. P. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) P. P. w W. przeciwko „R. C.” sp. z o.o. z siedzibą w W. o ustalenie. Strona skarżąca wnosila także o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie podstawowych zasad porządku prawnego, tj. zasady autonomii woli stron, swobody działalności gospodarczej oraz ochrony własności prywatnej.

W odpowiedzi na skargę powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił wyrok Sądu Arbitrażowego z dnia 17 października 2011 r. wydany w sprawie sygn. akt SA 300/10 oraz zasądził od P. P. na rzecz „R. C.” sp. z o.o. w W. kwotę 15 583 zł tytułem kosztów procesu. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W dniu 6 grudnia 2005 r. pomiędzy spółką (...) CH1” a P. P. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) P. P. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu Nr (...) znajdującego się w Galerii (...) w W., z przeznaczeniem na punkt gastronomiczny, na czas oznaczony - pięć lat od dnia 12 grudnia 2005 r. do dnia 11 grudnia 2010 r., z możliwością przedłużenia umowy pod warunkiem złożenia przez najemcę wniosku o przedłużenie co najmniej na sześć miesięcy przed dniem rozwiązania umowy oraz pod warunkiem, że strony osiągną porozumienie w kwestii wysokości czynszu należnego od najemcy w przedłużonym okresie najmu na co najmniej trzy miesiące przed dniem rozwiązania umowy, a także podpiszą w tym samym czasie stosowny aneks do umowy.

W kwietniu 2010 r. powódka zwróciła się do spółki z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu z dnia 6 grudnia 2005 r. W dniu 22 kwietnia 2010 r. powódka otrzymała, w formie korespondencji elektronicznej, od pracownika spółki (...) propozycję warunków przedłużenia umowy ze wstępną propozycją wysokości czynszu w kwocie 55 euro za jeden metr kwadratowy lokalu. Przesłana korespondencja zawierała informację o treści „niniejszy dokument nie jest ofertą w rozumieniu Kodeksu cywilnego i nie jest wiążący dla stron” oraz „wszystkie decyzje dotyczące wynajmu powierzchni handlowych w Galerii (...) podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd (...) sp. z o.o.”.

I. K. była z ramienia spółki osobą wyznaczoną do prowadzenia rozmów z potencjalnymi i obecnymi najemcami w Galerii (...), jednakże nie posiadała upoważnienia zarządu do ustalania wysokości stawki czynszu i składania oświadczeń woli.

P. P. nie zgadzała się na proponowaną przez zarząd powodowej spółki stawkę czynszu i pismem z dnia 26 kwietnia 2010 r., przy korespondencji elektronicznej z dnia 27 kwietnia 2010 r., wystąpiła o jej obniżenie do kwoty 28 euro za metr kwadratowy.

W toku rozmów między stronami prowadząca negocjacje w imieniu spółki (...) poinformowała P. P., że wobec braku jej zgody na proponowaną stawkę czynszu spółka (...) CH1” prowadzi rozmowy z innymi potencjalnymi najemcami oraz że aktualna stawka czynszu proponowana przez inny podmiot wynosi 69 euro za metr kwadratowy.

Powódka dopiero w wiadomości e-mail z dnia 12 maja 2010 r. poinformowała I. K., iż akceptuje wskazaną w piśmie z dnia 22 kwietnia 2010 r. stawkę w wysokości 55 euro za metr kwadratowy.

Ostatecznie spółka nie wyraziła zgody na przedłużenie umowy zawartej z pozwaną w dniu 6 grudnia 2005 r. Lokal Nr (...) został wynajęty innemu podmiotowi ze stawką czynszu ustaloną na kwotę 69 euro za metr kwadratowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że wyrokiem Sądu Arbitrażowego ustalono, iż stosunek najmu pomieszczenia punktu sprzedaży Nr (...), położonego na parterze obiektu Galerii (...) w W. przy ul. (...), zawarty w dniu 6 grudnia 2005 r. pomiędzy P. P. a „R. C.” sp. z o.o. z siedzibą w W. został przedłużony począwszy od dnia 12 grudnia 2010 r. do dnia 12 grudnia 2015 r. Stawka czynszu za metr kwadratowy została w wyroku ustalona na kwotę 55 euro. Sąd Arbitrażowy uznał, że w trakcie negocjacji z P. P. spółka nie była uprawniona do podjęcia rozmów z innymi podmiotami, jak też, że w związku z ostatecznym zaakceptowaniem przez P. P. proponowanej pierwotnie przez spółkę stawki czynszu, między stronami doszło do porozumienia w tej kwestii.

W ocenie Sądu Okręgowego, skarga zasługiwała na uwzględnienie.

Strona skarżąca zarzuciła wyrokowi sądu polubownego naruszenie podstawowych zasad porządku prawnego tj. zasady autonomii woli stron i swobody działalności gospodarczej poprzez przyjęcie, że między stronami doszło ostatecznie do porozumienia w kwestii wysokości czynszu oraz naruszenie zasady ochrony własności prywatnej poprzez rozdysponowanie własnością powoda. Zgodnie z art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c., uchylenie wyroku sądu

polubownego jest możliwe, gdy sąd stwierdzi, że wyrok ten jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej (klauzula porządku publicznego).

Zdaniem Sądu Okręgowego, o sprzeczności wyroku z podstawowymi zasadami porządku prawnego można mówić wtedy, gdy chodzi o konstytucyjne zasady ustroju społeczno-gospodarczego oraz naczelną zasadę rządzącą poszczególnymi dziedzinami prawa materialnego. W wyroku z dnia 14 listopada 1960 r., II CR 1044/59, Sąd Najwyższy stwierdził, że naruszenie prawa materialnego może stanowić uzasadnioną podstawę do uchylenia wyroku sądu polubownego, jeżeli doprowadziło do rozstrzygnięcia jawnie gwałcącego naczelną zasadę obowiązującego w państwie porządku prawnego lub godzącego w zasady współżycia społecznego. Przez podstawowe zasady porządku prawnego stanowiące podstawę oceny wyroku sądu arbitrażowego należy rozumieć nie tylko normy konstytucyjne, ale i naczelną normę w poszczególnych dziedzinach prawa. Na podstawie wyrażonej w art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. klauzuli porządku publicznego wyrok sądu arbitrażowego ulega zatem uchyleniu wtedy, gdy zdeterminowane jego treścią skutki są nie do pogodzenia z określoną normą zaliczaną do podstawowych zasad tego porządku.

W ocenie Sądu Okręgowego, zaskarżony wyrok narusza zasadę swobody zawierania umów wyrażoną w art. 353¹ k.c., zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wolę stron należy natomiast, zgodnie z art. 65 k.c., tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało oświadczenie, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (autonomia woli stron). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2010 r., wydanym w sprawie I CSK 342/10, urzeczywistnienie zasady autonomii woli stron nie jest możliwe bez zastosowania właściwych kryteriów oceny oświadczeń woli składanych przez strony. Nakazuje to przyjąć, że rażące naruszenie tych kryteriów prowadzi do naruszenia zasady autonomii woli strony należącej do podstawowych zasad prawa cywilnego (LEX Nr 784176).

Zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżony wyrok skutkuje tym, że spółce narzucona została umowa sprzeczna z jej wolą. Nie doszło bowiem do złożenia oświadczenia woli przez powodową spółkę, skutkującego zawarciem umowy. Naruszona tym samym została jedna z naczelných zasad prawa cywilnego. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 26 października 2006 r. (I ACa 172/05), uchylenie wyroku sądu polubownego uzasadnia tylko taka obraza prawa materialnego, która prowadzi zarazem do rozstrzygnięcia naruszającego naczelną zasadę prawne obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej. Nie ulega wątpliwości, że do takich należy zasada wolności działalności gospodarczej, wyrażona w art. 20 i 22 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Zasada ta przejawia się w tym, że podejmowanie i wykonywanie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach, a ustawową przesłanką ograniczającą zakres stosowania tej zasady jest wymóg zachowania warunków określonych przepisami prawa. Orzeczenie Sądu Polubownego wydane z naruszeniem art. 64 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c. uchybia praworządności, bowiem zmusza stronę do zawarcia konkretnego, niekorzystnego kontraktu, mimo iż obowiązek zawarcia tego kontraktu nie wynika ani z ustawy, ani z przyjętych przez pozwaną zobowiązań. W powyższy sposób zostaje naruszona zasada wolności działalności gospodarczej przejawiająca się m.in. w swobodzie kształtowania treści umów, jak i w swobodzie doboru partnera gospodarczego (LEX Nr 175180).

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało tak, zdaniem Sądu Okręgowego, oparte na błędnym przekonaniu, że pomiędzy stronami doszło dostatecznie do porozumienia co do wysokości czynszu najmu za przedmiotowy lokal. Okolicznością tą stanowi z kolei naruszenie art. 72 § 1 k.c., w myśl którego, jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji. Między stronami w sprawie niniejszej prowadzone były negocjacje w przedmiocie przedłożenia umowy najmu lokalu użytkowego. Kwestia sporna między stronami w trakcie negocjacji była wysokość czynszu. P. P. nie zaakceptowała zaproponowanej przez zarządcę powodowej spółki stawki wynoszącej 55 euro za 1 m², wtedy gdy taka propozycja została ona. Została ona wówczas poinformowana, że powódka po jej staraniach o pozyskanie innego kontrahenta zdolnego do zaakceptowania

takiej stawki. Uzyskała także informacje, że spółka otrzymała propozycję najmu spornego lokalu z czynszem wyższym niż pierwotnie proponowany pozwanej i wynoszącym 69 euro za 1m². Wprawdzie pozwana ostatecznie przystąpiła na proponowaną jej stawkę 55 euro, jednakże oświadczenie to złożona już w czasie, gdy powódka prowadziła negocjacje z podmiotem oferującym znacznie wyższą kwotę. Jest więc oczywiste, że chwili złożenia oświadczenia o zgodzie na stawkę w wysokości 55 euro za 1 m² ta propozycja była już nieaktualna. Z treści przepisu art. 72 § 1 k.c. wynika, że aby zawarcie umowy było skuteczne obie strony stosunku prawnego muszą dojść do porozumienia w tym samym momencie. Brak jest w polskim systemie prawa przepisu, który zakazywałby zmiany stanowiska przez stronę przyszłej umowy w trakcie negocjacji. Możliwość zmiany stanowiska, a więc swobodnego kształtowania warunków umowy wynika wprost ze wskazanych już wcześniej przepisów art. 65 k.c. i art. 353¹ k.c. Wprawdzie art. 72 § 2 k.c. przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą strony, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, to jednak wskazał należy, że w sprawie niniejszej powodowej spółce nie można przypisać jakiegokolwiek działania z naruszeniem dobrych obyczajów, czy też braku zamiaru zawarcia umowy. Zmiana stanowiska spółki co do wysokości czynszu podyktowana była możliwym do osiągnięcia większym zyskiem, co jest zrozumiałe w przypadku podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Tym samym wyrażenie przez powódkę woli o zaakceptowaniu nieaktualnej już stawki czynszu nie może być postrzegane jako osiągnięcie porozumienia.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżony wyrok naruszył zasadę swobody umów (autonomii stron), a przedłużenie umowy z dnia 6 grudnia 2005 r. stanowiło narzucenie spółce warunków sprzecznych z jej wolą. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 listopada 2007 r., wydanym w sprawie IV CSK 239/07, „zastąpienie” stron przez sąd polubowny w złożeniu oświadczeń woli o przedłużeniu umów dzierżawy należy ocenić jako działanie uchybiające praworządności. Tego rodzaju rozstrzygnięcie, przy braku bardzo wyraźnego postanowienia umowy dopuszczającego orzekanie w takim zakresie, godzi w jedną z podstawowych zasad prawa cywilnego, jaką jest zasada autonomii podmiotów prawa cywilnego, a w jej obrębie zasada swobody umów. Uchybienie praworządności nie musi bowiem przejawiać się w naruszeniu zasad wynikających z Konstytucji RP; taki sam skutek powstaje, gdy sąd polubowny naruszy jedną z fundamentalnych zasad prawa cywilnego (LEX Nr 488974).

Zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżony wyrok narusza także szczególnie doniosłą zasadę prawa cywilnego, jaką jest wynikająca z art. 140 k.c. zasada ochrony prawa własności. Zgodnie z tym przepisem, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (w tym przypadku własności lokalu przeznaczonego do odpłatnego najmu) jest swobodne wykorzystywanie przez właściciela w sposób umożliwiający maksymalizację dochodów. W tym zakresie właściciel podejmuje decyzję, który z kontrahentów gwarantuje możliwość uiszczenia wyższej stawki czynszu i z którym z nich właściciel zawrze umowę najmu. Sąd Arbitrażowy rozdysonował przedmiotem prawa własności spółki w sposób sprzeczny nie tylko z jej wolą, ale także wbrew ekonomicznie uzasadnionemu dążeniu spółki do wykorzystania swojego prawa w sposób najkorzystniejszy.

Nie ma zatem wątpliwości, zdaniem Sądu Okręgowego, że takie rozstrzygnięcie godzi w podstawowe zasady państwa prawa i narusza fundamentalne zasady ustroju społeczno-politycznego. Zaskarżony wyrok, jako sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej, należało uchylić.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżony został w całości apelacją przez P. P.. Apelacja ta oparta została na następujących zarzutach:

- 1) naruszenia przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że wyrok sądu arbitrażowego jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP,
- 2) naruszenia przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenia faktyczne oraz wyprowadzenie wniosków końcowych sprzecznych z materiałem dowodowym, a w konsekwencji uznanie, że pomiędzy stronami nie doszło do porozumienia w sprawie przedłużenia umowy najmu i że powód miał prawo do wyboru dowolnej oferty, nie zaś oferty pozwanej,
- 3) naruszenie prawa cywilnego materialnego, tj. art. 64 k.c., art. 65 k.c. i art. 72 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, z pominięciem pkt 3 akapitu 2 umowy najmu zawartej pomiędzy stronami w dniu 6 grudnia 2005 r., dotyczącej spornego pomieszczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty strona apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie skargi oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z uwzględnieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Strona skarżąca wносиła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest uzasadniona, zasadnie bowiem podniesiony został zarzut naruszenia art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że wyrok sądu arbitrażowego jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP.

Uważna analiza pisemnych motywów zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, że Sąd Okręgowy skontrolował wyrok Sądu Arbitrażowego w taki sposób, jaki jest przynależny kontroli instancyjnej. Samodzielnie poczynił ustalenia i oceny i odniósł je do względów podniesionych przez Sąd Arbitrażowy, nie bacząc na rodzaj obowiązku sądu powszechnego w postępowaniu wywołanym skargą o uchylenie wyroku sądu polubownego.

Tymczasem zadaniem Sądu Okręgowego w tym postępowaniu nie było 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. Istnieje bardzo duża autonomia postępowania polubownego, całkowicie zgodna z zamierzeniami ustawodawcy, wydatnie ograniczająca możliwości kontrolne sądu powszechnego. Podstawowym celem tej regulacji prawnej jest szybkość postępowania w załatwianiu sporów cywilnoprawnych, a nie tworzenie dodatkowej fazy postępowania przed sądowego. Strony decydujące się na poddanie sporu sądowi polubownemu muszą się liczyć z tymi uwarunkowaniami, polegającymi także na nikłej kontroli zewnętrznej jego wyroków. W ramach kognicji sądu rozpoznającego skargę na orzeczenie sądu polubownego nie mieści się, co do zasady, kontrola zgodności tego orzeczenia z prawem materialnym ani badanie prawidłowości ustaleń faktycznych, poza wyrokowaniem opartym na oczywiście wybiórczej, nierzetelnej ocenie dowodów.

W niniejszej sprawie należało zatem dokonać analizy, czy ustalenia i oceny Sądu Arbitrażowego mieszczą się w pewnych dopuszczalnych ramach, wyznaczonych, z uwagi na zarzuty skargi, przez podstawowe zasady porządku prawnego, co wyrażało się przede wszystkim w potrzebie zbadania, czy dysponując zgromadzonym materiałem, bez naruszenia publicznego porządku procesowego, Sąd Arbitrażowy mógł dojść do takich ustaleń, które uzasadniały zastosowanie określonych norm prawa materialnego a następnie zbadanie, czy sposób zastosowania prawa materialnego, nawet jeżeli byłby wadliwy, łączy się z pogwałceniem podstawowych zasad porządku prawnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ocena dowodów dokonana przez Sąd Arbitrażowy nie odbiega od oceny, która mogłaby być teoretycznie przeprowadzona w postępowaniu przed sądem powszechnym. Jest prawdopodobne, że ocena sądu

powszechnego mogłaby być inna, co nie zmienia jednak faktu, że ta dokonana nie razi, w szczególności w relacji do okoliczności, jakie miały miejsce pomiędzy stronami (Sąd Apelacyjny oznacza strony postępowania - jako powódka i jako pozwana - w takiej konfiguracji, w jakiej strony pełniły te role w postępowaniu przed Sądem Arbitrażowym, podczas gdy Sąd Okręgowy oznaczał te role procesowe stron w odwróconej konfiguracji).

Również sposób zastosowania przez Sąd Arbitrażowy prawa materialnego nie wykracza poza dopuszczalne ramy, mieści się w racjonalnych wyobrażeniach o sposobach wnioskowania i subsumcji. O ile zaś chwilowo podzielić pogląd o naruszeniu prawa materialnego, trudno byłoby mówić o pogwałceniu zasad podstawowych. Stwierdzenie to znajduje oparcie w następujących względach.

Powódka w sprawie przedłużenia umowy najmu zwróciła się w pierwszej kolejności do dyrektora S., a ten odesłał ją do pani K.. Możliwe było zatem przyjęcie, że pani K. była właściwie umocowana do działania w imieniu strony skarżącej, bez względu nawet na normę z art. 97 k.c. Zwraca przy tym uwagę treść zeznań składanych przez świadka K., której wypowiedzi wskazują, że negocjując z powódką działała za wiedzą i zleceniem zarządu spółki.

Z umowy najmu zawartej pomiędzy stronami, w czasie negocjacji jeszcze niewątpliwie obowiązującej, wynika, że strony przewidziały możliwość przedłużenia umowy i podjęły nawet zobowiązania w tym zakresie (strona 7 umowy, k. 69), stąd zresztą zainicjowane zostały rozmowy w trybie ustalonym tą umową, mające na celu urzeczywistnienie tej możliwości. W tym kontekście inaczej należy postrzegać zasadę „autonomii stron” i „swobody zawierania umów”. Strony ustaliły bowiem umową obowiązującą ich prawo, przewidującą przedłużenie umowy najmu i co więcej ustaliły procedurę dochodzenia do tego przedłużenia.

Sąd Okręgowy ocenił natomiast spór pomiędzy stronami w taki sposób, jakby określony zgodnie i z góry zamiar ewentualnego przedłużenia umowy, podjęte i zapisane w umowie zobowiązania oraz obustronne działania zmierzające do realizacji nie miały miejsca. Oceny tej nie zmienia trafny argument przytoczony w apelacji, że powódka nie miała uprawnienia do złożenia jednostronnego oświadczenia, które prowadziłyby automatycznie do przedłużenia najmu.

Zwraca też uwagę okoliczność, że w chwili, gdy powódka przystała ostatecznie na zaproponowaną jej stawkę 55 euro za metr kwadratowy i powinna była jeszcze złożyć kontrahentowi wizualizację lokalu, nie usłyszała w odpowiedzi, że „jest już za późno”. Uzyskała za to zgodę na nieco późniejsze przedstawienie wizualizacji. Wyższej zresztą stawki czynszu, w postaci określonej kwotowo propozycji, wprost powódce nie przedstawiono. Nie ustalono też terminu, po upływie którego stawka 55 euro za metr kwadratowy byłaby już nieaktualna.

Nie bez znaczenia jest okoliczność, że spółka poinformowała o podjęciu decyzji o nieprzedłużeniu umowy w momencie, gdy trwał jeszcze ustalony umową okres na osiągnięcie porozumienia co do nowej stawki czynszu. Zamierzała zatem złamać przyjęte na siebie w umowie zobowiązanie (k. 69). Sposób prowadzenia przez spółkę negocjacji z powódką nasuwa więc zastrzeżenia. Skoro bowiem strony umówiły się, że mają określony czas na negocjacje, które mają doprowadzić do ewentualnego przedłużenia najmu, to negocjowanie w tym okresie przez spółkę z osobą trzecią i wejście z nią w relację najmu może być oceniane, jako działanie nierzetelne.

Odnosząc się do odpowiedzi na apelację wskazać należy, że strona pozwana potraktowała postępowanie ze skargi na orzeczenie sądu polubownego w podobny do Sądu pierwszej instancji sposób, a mianowicie tak, jakby było to postępowanie instancyjne. Wypada więc powtórzyć, że postępowanie niniejsze posiada cechy odmienne w stosunku do odwoławczego. Jeżeli postawą skargi strona uczyniła przepis art. 1206 § 2 pkt 2 k.p.c., skarga może być uwzględniona dopiero przy sprzeczności wyroku z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP. Zasady takie zaś nie zostały orzeczeniem Sądu Arbitrażowego naruszone.

Kwestie podniesione w odpowiedzi na apelację znajdują replikę w przytoczonych już wyżej ocenach, pozostaje natomiast konieczność odniesienia się do formy czynności prawnej, która zdaniem strony pozwanej winna być pisemna pod rygorem nieważności.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do umowy najmu za okres wcześniejszy, w której forma pisemna pod rygorem nieważności zastrzeżona została w jej ostatnim zdaniu (k. 79 v.). Natomiast w tej części umowy, w której strony ustalały zasady jej przedłużenia (k. 69), zatytułowanej „Okres najmu i przedłużenie okresu najmu” (k. 68v.) ustalono, że przedłużenie umowy nastąpi w formie pisemnego aneksu, bez zastrzegania rygору nieważności. Istnieją zatem podstawy do prowadzenia dyskusji, czy rygor nieważności dotyczy także aneksu przedłużającego umowę. Ocena Sądu Arbitrażowego była taka, że nie dotyczy i stanowiska tego Sąd Apelacyjny nie kwalifikuje, jako sprzecznego z klauzulą porządku publicznego.

Powyższe rozważania co do formy oświadczenia o przedłużeniu umowy wydają się być jednak bezprzedmiotowe wobec niespornych w tej sprawie okoliczności. Powódka zwracała się bowiem do strony skarżącej o przygotowanie stosownego dokumentu umowy, spółka zaś tego postulatu nie spełniła. Strona skarżąca sama więc świadomie doprowadziła do tego, że brak jest aneksu przedłużającego umowę w formie pisemnej a obecnie z tego faktu wywodzi niekorzystne dla powódki skutki, wskazując, że nie ma aneksu, a więc nie ma przedłużenia umowy. Tego typu argumentacji nie można zaakceptować, tym bardziej, gdy sytuację tę porówna się do tej, która została opisana przepisem art. 93 § 1 k.c.

Zasada swobody działalności gospodarczej nie została wyrokiem Sądu Arbitrażowego naruszona. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wyrok tego Sądu w ogóle nie dotyka tej zasady, w szczególności gdy rozwazde podda się przedmiot rozstrzygnięcia. Swoboda działalności gospodarczej – zgodnie z art. 6 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej – oznacza, że podejmowanie, wykonywanie i zakończenie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa. Natomiast zaskarżony skargą wyrok rozstrzygał w kwestii ustalenia, czy strony łączy umowa najmu. Każde rozstrzygnięcie Sądu Arbitrażowego, tak pozytywne jak i negatywne dla powódki, nie wkraczałoby w omawianą sferę swobody działalności gospodarczej.

Należy wreszcie odnieść się do kwestii naruszenia ochrony własności prywatnej. Prawo własności nie jest prawem „absolutnym”, czy też, jak się je czasem określa „świętym”. Doznaje ono bardzo wielu ograniczeń, co wynika już z samej treści prawa własności, ustalonej przepisem art. 140 k.c., w którym wyznaczono dwie granice uprawnień właścicielskich. Otóż właściciel może korzystać ze swego prawa tylko w granicach wyznaczonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W przypadku prawa najmu, którego jedną ze stron jest właściciel, ma on odjętą tę część praw, którą może realizować, zgodnie właśnie z ustawą (Kodeksem cywilnym) jego kontrahent, czyli najemca.

Zarzut naruszenia zasady ochrony własności należy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, każdorazowo badać również ad casum, nie tylko więc w abstrakcji od okoliczności sporu. W tym kontekście zwrócić należy uwagę, że strona pozwana korzysta z posiadanych powierzchni w ten sposób, że wynajmuje lokale, którymi dysponuje. Osoba trzecia, która miała zaproponować wyższą stawkę za korzystanie ze spornego lokalu, także przecież miała ten lokal wynajmować. Gdyby zatem wyrok Sądu Arbitrażowego był negatywny dla powódki, lokal sporny dalej byłby przez stronę pozwaną wynajmowany, z tym, że komu innemu.

Okoliczności sporu wskazują zatem, że podstawowa kwestia, która dotykała stronę pozwaną, wiązała się z wysokością jej przychodów. Konstatacja ta oddala niniejszy spór od zagadnienia naruszenia własności.

Strona pozwana dalej dysponuje, nawet przy pozytywnym dla powódki wyroku Sądu Arbitrażowego, tym samym przedmiotem własności, z tym, że czasowo jedynie, do momentu, który jest już z góry ustalony, to powódka jest najemcą tego lokalu, może z niego jedynie w ściśle oznaczonym okresie czasu korzystać i obowiązana jest między innymi do uiszczania oznaczonego czynszu, ale także tylko do pewnego dnia, który jest już ustalony.

Oczywiście stosunek najmu wkracza w sferę uprawnień właścicielskich, co nie zmienia jednak faktu, że zaskarżony wyrok Sądu Arbitrażowego nie narusza zasady ochrony własności, w szczególności wobec przejściowego charakteru najmu przysługującego powódce, odpłatności tego stosunku oraz dysponowania przez stronę pozwaną posiadanymi lokalami w taki sposób, który polega na ich wynajmowaniu.

Wobec powyższych okoliczności zaskarżony wyrok należało zmienić jak w sentencji wyroku Sądu Apelacyjnego, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Stosownie do rozstrzygnięcia merytorycznego zmodyfikować należało rozstrzygnięcie o kosztach za pierwszą instancję. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składa się stawka wynagrodzenia pełnomocnika oraz wydatek na opłatę od pełnomocnictwa. Sąd Okręgowy zastosował niewłaściwą stawkę wynagrodzenia pełnomocnika, ponieważ przyjął ją według wartości przedmiotu sporu (w niniejszej sprawie obowiązuje stawka w wysokości 1200 zł) a nadto zaczerpnął ją z niewłaściwego przedziału tej wartości.

O kosztach za drugą instancję orzeczono, stosownie do wyniku sporu w postępowaniu odwoławczym, na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1, 3, 4 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składa się opłata od apelacji oraz 75 % stawki wynagrodzenia pełnomocnika.