

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki (spr.) SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy ze skargi J. K. i K. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w K.

o uchylenie wyroku sądu polubownego

na skutek apelacji skarżących

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 lutego 2014 r. sygn. akt IX GC 493/13

1. zmienia zaskarżony wyrok poprzez nadanie mu brzmienia:

„I. uchyla punkt 3 wyroku Sądu Arbitrażowego (...), wydany w W. 15 stycznia 2013r.,

II. w pozostałym zakresie skargę oddala,

III. koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi;

2. oddala apelację J. K. i K. S.

w pozostałej części,

3. zasądza od J. K. i K. S. na rzecz (...) Sp. z o.o. w K. kwotę 580 zł (pięćset osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Skarżący J. K. i K. S. wnieśli o uchylenie wyroku Sądu Arbitrażowego przy Polskiej (...) (dalej Sąd polubowny) z dnia 15 stycznia 2013 wydany do sygn. akt SA/O87XII/2012 i SA-W/094/XII/2011, zarzucając mu sprzeczność z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej. Na powyższym tle skarżący stwierdzili, że sąd polubowny nie przedstawił czytelnych motywów rozstrzygnięcia, zwłaszcza w zakresie pozwu wzajemnego. Dotyczyło to motywów pominięcia wnioskowanych przez skarżących dowodów niezłożonych przez przeciwnika do akt sprawy, pomimo zarządzenia w tym przedmiocie przez sąd polubowny. Nadto zdaniem skarżących sąd polubowny popadł w sprzeczność swych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wykazał brak konsekwencji w przyjętych przez siebie ustaleniach.

(...) sp. z o.o. w K. - strona powodowa w postępowaniu przed Sądem polubownym (dalej Spółka) wniosła o wspomnianej oddalenie skargi, zaprzeczając wyżej przedstawionym argumentom.

Wyrokiem z 18 lutego 2014 r. wydanym do sygn. akt IX GC 493/13 Sąd Okręgowy w Krakowie: w pkt. I oddalił skargę; w pkt. II zasądził od skarżących na rzecz przeciwnika kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W ustaleniach stanu faktycznego sprawy dokonanego na kanwie wydanego orzeczenia Sąd I instancji w szczególności wskazał, co następuje:

Wspomniana Spółka wniosła w dniu 1 grudnia 2011 r. do Sądu polubownego pozew z żądaniem zasądzenia od pozwanych zapłaty 624.451,47 zł z odsetkami ustawowymi. Było to związane z zaległym czynszem za najem 2-ch lokali użytkowych w Centrum Handlowym (...) w K. (dalej Centrum Handlowe).

Z kolei pozwani (skarżący) wnieśli o oddalenie powództwa i w pozwie wzajemnym o zasądzenie od Spółki na swoją rzecz kwoty 717.498,65 zł z odsetkami ustawowymi, na którą, ich zdaniem, składała się kwota 562.578,38 zł z tytułu nakładów na przedmiotowe lokale, kwota 60.540,78 zł oraz kwota 94.379,49 zł tytułem zwrotu kaucji gwarancyjnej. Nadto pozwani wnieśli o orzeczenie, co do zasady, że Spółka zobowiązana jest zapłacić im kwotę 493.015,43 zł tytułem nakładów. Ostatecznie jednak pozwani ograniczyli żądanie pozwu wzajemnego do kwoty 326.974,87 zł (325.974,87 zł nakłady, 1.000 zł część kaucji gwarancyjnej), cofając w pozostałej części żądanie zapłaty. Ich zdaniem Spółka wprowadziła ich w błąd, co do innych wynajmujących w Centrum Handlowym lokali, dostępności komunikacyjnej do Centrum Handlowego, wynajętej w nim powierzchni, wybudowania dodatkowych obiektów biurowych i mieszkalnych w sąsiedztwie. Pozwani złożyli także oświadczenie dotyczące uchylenia się od skutków oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy najmu lokali. W tej sytuacji, ich zdaniem, roszczenie o zapłatę czynszu Spółki było bezpodstawne, natomiast rozliczenie nakładów poczynionych przez nich na lokale powinno być dokonane z pominięciem zasad określonych w umowach najmu.

Pozwani domagając się w pozwie wzajemnym ostatecznie określonej kwoty z tytułu nakładów, wskazali, że na wypadek braku podstaw do zasądzenia jej na podstawie art. 405 u nast. k.c., wnieśli o jej zasądzenie w oparciu o odpowiedzialność deliktową, wynikającą z dopuszczenia się względem nich postępu.

Na posiedzeniu Sądu polubownego odbytym 18 kwietnia 2012 r. pozwani wnieśli, ażeby Spółka złożyła pozwolenie na budowę Centrum Handlowego, analizy architektoniczne, sprawozdanie finansowe za lata 2009-2011 i ostatni kwartał 2012 r., biznes plan załączony do wniosku kredytowego oraz księgę wejść i wyjść biura zarządu za okres od lutego 2010 r. do czerwca 2011 r., przy czym Sąd polubowny wyznaczył Spółce termin do 16 maja 2012 r. dla realizacji przekazania dwóch dokumentów w postaci pozwolenia na budowę i projektu finansowego.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd polubowny uznał, że strony postępowania arbitrażowego zawarły 18 sierpnia 2008 r. dwie umowy najmu lokali użytkowych w Centrum Handlowym, które to lokale posiadali, odpowiednio od 24 sierpnia 2009 r. do 30 października 2010 r. oraz do 24 sierpnia 2009 r. do czerwca 2010 r. Za okres posiadania przez pozwanych lokali Spółka wystawiła faktury, z których część została zapłacona, za wyjątkiem kwoty 624.451,47 zł.

Dokonując zaś wykładni oświadczenia woli stron składających się na umowy najmu, Sąd polubowny doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do uznania, jakoby ze zobowiązaniem Spółki było związane obietnice zrealizowania

przez nią inwestycji w zakresie dotyczącym budynków mieszkalnych oraz budynków biurowych. Informacje na temat planów budowy takich budynków przekazane pozwanym w toku negocjacji umów najmu miały charakter orientacyjny.

W ostatecznie podpisanej umowie wynajmujący wyraźnie zastrzegł, że rzeczywisty rozwój sytuacji handlowej w Centrum Handlowym może być odmienny od oczekiwanego przez najemcę, także wówczas, jeżeli mogły one znaleźć podstawę we wcześniejszych ofertach, czy też wcześniejszych oświadczeniach wynajmującego. Świadczą o tym fragmentu umowy, w których pozwani stwierdzili, że przyjmują do wiadomości możliwość zmiany otoczenia lokali oraz zastrzeżenie wynajmującego do prawa i możliwości zmiany charakteru lokali, kontrahentów oraz przebudowy i rozbudowy niektórych części Centrum Handlowego, tworzenia ruchomych stoisk w otoczeniu lokalu, a także wszelkich zmian każdego lokalu i każdej powierzchni handlowej (za wyjątkiem lokalu będącego przedmiotem umowy stron). Nadto pozwani złożyli oświadczenie, w którym przyznali przyjęcie do wiadomości, że ani wynajmujący, ani zarządca nie gwarantują najemcom określonej liczby klientów, czy też dochodów ze sprzedaży, pozostających w związku z umową najmu, akceptując jedynie fakt podejmowania przez w/w starań o sprawne prowadzenia Centrum Handlowego. Zostało także zaznaczone, że liczba odwiedzających oraz obroty najemców zależne będą od sytuacji gospodarczej i rynkowej, przy czym wynajmujący nie może być obciążony odpowiedzialnością za zmiany w tym względzie. Strony nadto we fragmentach umowy, oświadczyły na temat nieważności oraz braku możliwości brania pod uwagę wcześniejszych ofert i oświadczeń przedstawianych osobiście, listownie lub za pomocą telefaksu.

Następnie Sąd polubowny stwierdził, że nie ma podstaw do przyjęcia nieważności czy też sprzeczności z prawem lub zasadami współżycia społecznego postanowień umowy. Zdaniem tego Sądu, pozwani mając możliwość negocjacji treści umowy, poprzez jej podpisanie akceptowali treść zawartych umów. Uczynili to bez przymusu i z pełną świadomością.

W kolejności zostało zauważone, że Sąd polubowny ustalił brak kwestionowania przez pozwanych sposobu wyliczenia czynszu. Jednakże, skoro formuła przewidywała możliwość zwiększenia wysokości czynszu wraz ze wzrostem obrotów w wynajmowanych lokalach, to jednocześnie była możliwość przewidzenia pewnej redukcji czynszu na wypadek, gdyby obroty w wynajmowanych lokalach były znacznie niższe od tych, które stanowiły podstawę wyliczenia czynszów w stałej kwocie.

Na kanwie oświadczeń pozwanych z 14 lipca 2010 r. dotyczących uchylenia się od skutków oświadczeń woli zawartych pod wpływem błędu, Sąd polubowny uznał je za bezskuteczne. Otóż przekazywane w toku informację oraz zapewnienia dotyczące charakteru Centrum Handlowego innych najemców o planowanych inwestycji towarzyszących, choć były przekazane w dla zachęcenie pozwanych do wynajęcia lokali, to jednak nie miały charakteru świadomego i celowego wprowadzania pozwanych w błąd. Zostały one zakwalifikowane jako posiadające walor orientacyjny i nie znalazły się w treści podpisywanych umów. Sąd polubowny uznał, że nie było podstaw do twierdzenia o przekazywaniu przez Spółkę zainteresowanym podmiotom informacji kłamliwych z zamiarem wprowadzenia ich w błąd i w ten sposób nakłonienia do dokonania określonych czynności prawnych.

Złożenie zaś przez pozwanych oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych czynności było w istocie środkiem nacisku na wynajmującego w rozmowach o obniżenie czynszu. Powyższe tym bardziej, że mimo złożenia wspomnianego oświadczenia pozwani w dalszym ciągu zajmowali sporne lokale.

W konsekwencji powyższego Sąd polubowny doszedł do wniosku, że umowa najmu została między stronami skutecznie rozwiązana (bez zachowania terminu wypowiedzenia) w oparciu oświadczenia wynajmującego złożone najemcy w pismach z 8 czerwca 2011 r. i 26 października 2011 r. na podstawie (art. 587 k.c. oraz art. 11.2(a) Ogólnych warunków Umowy Najmu), wobec braku zapłaty przez pozwanych należności czynszowych z wystawionych faktur za więcej niż dwa okresy płatności i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty czynszów. Natomiast następstwem tego było uprawnienie Spółki do zgłoszenia roszczenia o zapłatę należności czynszowych, kosztów eksploatacyjnych i innych opłat objętych fakturami dołączonymi do pozwu.

Ponieważ oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli przez pozwanych nie były skuteczne, to też umowa najmu trwała do czasu rozwiązania jej przez Spółkę z przyczyny zaległości czynszowych. W tej sytuacji,

zdaniem Sądu polubownego rozliczenia pomiędzy stronami podlegały, zgodnie z regulacją zawartą w umowie najmu stanowiącą, że wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu najemcy żadnych kosztów związanych z pracami wykończeniowymi najemcy lub nakładami, zmianami i ulepszeniami poczynionymi w lokalu, niezależnie od przyczyny rozwiązania umowy najmu. Nie było także podstaw do uznania dopuszczenia się przez wynajmującego czynu niedozwolonego, którego skutkiem byłaby odpowiedzialność odszkodowawcza wobec pozwanych.

Jakkolwiek pozwani wywodzili, że postępowanie Spółki w tym żądanie czynszu w pełnej wysokości w sytuacji, gdy liczba osób odwiedzających wynajęte lokale była znacznie niższa od zakładanej w chwili podpisania umowy oceniane winno zostać jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego - to jednak Sąd polubowny nie podzielił tego poglądu i nie przychylił się do stwierdzenia nieważności z tej przyczyny umowy najmu.

Natomiast w związku z brakiem zgody ze strony Spółki do rozstrzygnięcia w oparciu o zasady słuszności, Sąd Polubowny zauważył, że przedmiotowa umowa najmu zawierana była w okresie, w którym perspektywa rozwoju gospodarczego, a związku z czym perspektywa realizacji całej inwestycji wokół centrum, tudzież ogólne perspektywy rozwoju gospodarczego, przekładające się na odwiedzalność centrów handlowych, były istotnie odmienna od sytuacji zaistniałej w gospodarce światowej (także polskiej) w kilka miesięcy po podpisaniu umów najmu. Sąd polubowny ustalił, że części najemcom, wynajmujący obniżył czynsz najmu na okres przejściowy, co ułatwiło im przetrwać trudny okres kryzysowy, a w sytuacji w której i tak musieli zrezygnować z wynajmowanej powierzchni - ograniczyć ponoszone straty. Pozwani także zabiegali o obniżenie czynszu najmu i uzyskali pozytywną w tym względzie obietnicę, która jednak nie została zrealizowana, ponieważ wynajmujący zażądał, zgodnie z zapisami umowy, zapłaty całego należnego czynszu. Na tym tle Sąd polubowny przyznał, że ustalenie w umowie najmu, a następnie egzekwowanie nadmiernie wysokiego czynszu, który nie znajduje uzasadnienia w przychodach osiągniętych w ramach normalnej, rzetelnie prowadzonej działalności gospodarczej może być zakwalifikowane, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dlatego domaganie się od pozwanych zapłaty czynszu najmu w pełnej wysokości za cały okres trwania umowy stanowił nadużycie prawa. W konsekwencji Sąd Polubowny uznał uzasadnioną była redukcja należnego Spółce czynszu najmu od pozwanych o 20%, a zatem do wysokości 499.561,10 zł z odsetkami ustawowymi, to też uwzględnił żądanie pozwu Spółki do tej kwoty zasadzając ją z odsetkami ustawowymi, oddalając w pozostałej części powództwo i orzekając o kosztach procesu.

W rozważaniach prawnych poczynionych na kanwie wydanego orzeczenia Sąd Okręgowy po powołaniu treści art. 1206 § 2 zd. 2 k.p.c. i po przytoczeniu przyczyn dla których skarżący uznali zaskarżony wyrok Sądu polubownego za sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej skonstatował, że wbrew twierdzeniom skarżących motywy rozstrzygnięcia Sądu polubownego są jasne i czytelne, wynikają z uzasadnienia wyroku. Wskazano, że umowa, na podstawie której oparto roszczenie była ważna, skarżący nie zostali przy zawieraniu umowy wprowadzeni w błąd. Otóż wynajmujący nie gwarantował najemcom jakichkolwiek dochodów, co w umowie wyraźnie zastrzeżono, przy czym wynajmujący mieli tego świadomość. Dlatego brak było warunków do skutecznego uchylenia się od skutków zawarcia umowy najmu. W następstwie tego strony wiązała umowa najmu do czasu jej rozwiązania przez powodową Spółkę, co nastąpiło z uwagi na niepłacenie przez najemców należności czynszowych i innych opłat. To natomiast stanowi podstawę bezzasadności roszczenia pozwanych zawartych w pozwie wzajemnym. Otóż rozliczenia między kontrahentami, wskazywane przez pozwanych nakłady, wbrew ich twierdzeniom nie mogły być dokonywane w oparciu o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia, a zgodnie z zasadami określonymi w umowie stron. Sąd Polubowny nie dopatrzył się w działaniach Spółki jakichkolwiek działań noszących znamiona czynu niedozwolonego. Wszystko to zostało wyeksponowane

W przedmiocie zarzutu skarżących o niekonsekwencji Sądu polubownego, gdyż z powołaniem się na zasady współżycia społecznego oddalił on powództwo o zapłatę czynszu, nie stosując ich przy ocenie roszczeń skarżących - Sąd Okręgowy skonstatował o bezzasadności tego zarzutu. Wskazał bowiem, że Sąd polubowny oceniał ważność umowy najmu także w kontekście zasad współżycia społecznego, dochodząc do wniosku o niesprzeniewierzeniu się jej co do zasady odnośnie ważności umowy. Jedynie częściowo oddalił powództwo Spółki. Natomiast roszczenie pozwanych zgłoszone

w pozwie wzajemnym w ogóle zostało oddalone i to z uwagi na brak jego istnienia. Stąd też nie może być w ogóle mowy o możliwości w takim przypadku zastosowania zasad współżycia społecznego.

W odniesieniu do zarzutu skarżących o niekonsekwencji Sądu polubownego polegającej na uznaniu za bezzasadnej części roszczenia wynajmującego za cały okres najmu i uwzględnienia w wyroku jedynie części roszczenia za najem, która była objęta pozwem Sąd Okręgowy negując ten pogląd zauważył, że rozumowanie skarżących sprowadza się do twierdzenia powinności uwzględnienia przez Sąd polubowny zapłaty czynszu w pełnej wysokości, podczas gdy należna według tego Sądu była, z uwagi na zasady współżycia społecznego, tylko część czynszu. Zatem wynajmujący nadpłacili czynsz i ta część winna być pomniejszona w globalnym ujęciu i odnosić się do części objętej pozwem. W konsekwencji powództwo winno być oddalone w znacznie wyższym procencie niż 20 %. Na tym tle Sąd Okręgowy zauważył, że tok rozumowania skarżącego prowadzi do możliwości domagania się przez pozwanych zwrotu czynszu, co może być dochodzone w innym postępowaniu o ile zajdą ku temu warunki.

W końcu Sąd Okręgowy stwierdził o wadliwości poglądu skarżących w przedmiocie zlekceważeniu przez Spółkę obowiązku nałożonego na nią przez Sąd polubowny złożenia do akt sprawy dokumentów. Otóż z samego niewyciągnięcia negatywnych dla Spółki konsekwencji odmowy przeprowadzenia dowodu nie można wyciągnąć wniosku o sprzeczności wyroku tego Sądu z podstawowymi zasadami porządku prawnego. Wniosek skarżących zmierzał do wykazania, że wynajmujący ubiegając się o kredyt przedstawił w bankowi szacunki dotyczące liczby osób odwiedzających Centrum Handlowe, przedstawiając je również potencjalnym najemcom, natomiast w rzeczywistości liczba ta była mniejsza. Zatem błędne wyobrażenie o liczbie osób odwiedzających Centrum dawało podstawę do uchylecia się od skutków oświadczenia woli, Na tym jednak tle Sąd Okręgowy zauważa, że informacja oraz zapewnienia dotyczące charakteru Centrum innych najemców i planowanych inwestycji towarzyszących, choć zostały podjęte w celu zachęcenia pozwanych do wynajęcia lokali, nie miały charakteru wprowadzenia w błąd. Miały one charakter orientacyjny i nie znalazły się w umowach realizacji, w których wyraźnie wskazano, że rzeczywisty rozwój sytuacji handlowej w Centrum może być odmienny od oczekiwanego przez najemcę, co mogło wynikać z wcześniejszych ofert i oświadczeń.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd I instancji doszedł do wniosku o braku podstaw do twierdzenia skarżących o sprzeczności wyroku Sądu polubownego z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na zasadach odpowiedzialności stron za wynik procesu.

W apelacji od wyroku Sądu I instancji skarżący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

1. art. 1206 § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że sąd powszechny w postępowaniu skargowym w zasadzie nie bada rozstrzygnięcia sądu polubownego, i że badaniu nie podlega argumentacja i wykładnia sądu polubownego zastosowana przezeń, a jedynie treść samego rozstrzygnięcia, przy całkowitym pominięciu motywów

2. art. 1206 § 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że rozstrzygnięcie sądu polubownego nie jest sprzeczne z zasadami praworządności, pomimo, że Sąd polubowny w ogóle nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku do zlekceważenia przez powoda realizacji wyraźnie nałożonego na niego określonych obowiązków dowodowych i przyjęcie przez Sąd I instancji, że brak realizacji tego obowiązku niekoniecznie musi prowadzić do wygranej przeciwnika procesu (...) co bezpośrednio narusza jedną z naczelnych zasad procesowych – czytelności motywów rozstrzygnięcia,

naruszenie prawa materialnego, a to:

3 4. art. 1206 § 2 k.p.c. w zw. z art. 484 § 2 w zw. z art. 5 k.c., przez przyjęcie, wyrok Sądu polubownego nie godzi w sposób jawny w zasady współżycia społecznego,

- tam, gdzie ogranicza roszczenie powoda arbitralnie, do bliżej niewyjaśnionej kwoty 20 %, podczas gdy z uzasadnienia wyroku Sądu polubownego wynika, że przyjął on za niesporne wielokrotne notyfikowanie powoda o potrzebie redukcji czynszu, prowadzenia rozmów między stronami umowy najmu na wiele miesięcy przed opuszczeniem przez skarżących lokali,

- podczas gdy powodowi zasądza się roszczenie o zapłatę, w sytuacji, gdy skarżący pozostawił u niego cały majątek (wszystkie nakłady) na przedmiot najmu bez jakiegokolwiek możliwości ich odzyskania i także w sytuacji, gdy właścicielem tych rzeczy ruchomych były osoby trzecie, co wynajmującemu było wiadome, w sytuacji gdy pozwani cały czas płacą raty leasingowe za pozostawiony sprzęt – z równoczesnym pominięciem argumentów wskazujących na wielokrotne świadome wprowadzenie skarżących w błąd co do realizacji odpowiedniego prowadzenia Centrum Handlowego, pominięciu przez powoda kolejnych zapewnień o możliwości obniżki czynszu, co dałoby najemcom możliwość wcześniejszego (o jeden rok) zareagowania i opuszczenia lokali, co doprowadziło do narośnięcia należności czynszowych,

5. art. 1206 § 2 k.p.c. w zw. z art. 484 § 2 w z. z art. 498 k.c. przez przyjęcie, że wzajemne zobowiązania nie wygasają przez sam fakt, że dwie osoby są wobec siebie równocześnie dłużnikiem i wierzycielem,

w związku z powyższym apelanci wnieśli o:

6. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uchylenie wyroku przedmiotowego Sądu polubownego,

7. zasądzenie od strony powodowej na rzecz skarżących kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie o:

8. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelacje skarżących (...) sp. z o.o. w K. wniosła o :

1. odrzucenie apelacji skarżących ze względu na jej nieopłacenie,

2. Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku o:

a) pominięcie wniosków dowodowych zgłoszonych przez skarżących, jako spóźnionych oraz nie zmierzających do wyjaśnienia istoty sprawy,

b) oddalenie apelacji w całości,

3. Zasądzenie od skarżących solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja skarżących okazała się częściowo uzasadniona w zakresie dotyczącym wadliwego oddalenia przez Sąd polubowny powództwa wzajemnego w pkt. 3 wyroku tego Sądu. Apelacja skarżących nie podlega odrzuceniu, czego domagał się Spółka (...) w przyczynie braku jej opłacenia, ponieważ powodowie w postępowaniu przed Sądem I instancji zostali zwolnieni od kosztów sądowych w sprawie (k. 319)

Na wstępie jednak należy zauważyć, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i mogące stanowić wystarczającą podstawę do wydania orzeczenia (Sąd odwoławczy uznaje je za własne). Wymagają one jednak na tle zarzutu apelacji o nieprawidłowym oddaleniu przez Sąd polubowny powództwa wzajemnego, częściowemu uzupełnieniu i uszczegółowieniu w zakresie podstaw dotyczących obowiązku zwrotu

przez wynajmującego na rzecz najemców nakładów przez nich poczynionych na przedmiot najmu. Otóż niesporną i niekwestionowaną okolicznością sprawy (art. 229, art. 230 k.p.c.) pozostawało to, że po rozwiązaniu przedmiotowych umów najmu rozliczenia stron znajdowało zastosowanie na podstawie ich art. 12 ust. 2 pkt. 1. Stanowił on, że „wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu najemcy żadnych kosztów związanych z pracami wykończeniowymi najemcy lub innymi nakładami, zmianami i ulepszeniami poczynionymi w lokalu przez najemcę, niezależnie od przyczyny rozwiązania umowy najmu”. Rozwinięcie tego postanowienia umownego znalazło się w treści art. 12 ust. 2 pkt. 2 umowy, w którym znajduje się stwierdzenie, że „wynajmujący zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu lokal w stanie umożliwiającym jego odpowiednie użytkowanie (lokal będzie posprzątany i będzie się nadawał do dalszej eksploatacji) z uwzględnieniem normalnego zużycia, chyba że wynajmujący zażąda od najemcy przywrócenia lokalu w całości lub w części do stanu z dnia przekazania (stanu poprzedniego). Wynajmujący może żądać od najemcy usunięcia w całości lub w części wykończenia lub zmian. Dla uniknięcia wątpliwości - w przypadku, gdy wynajmujący nie podejmie decyzji o konieczności przywrócenia przez najemcę lokalu, w całości lub części, stanu z dnia jego przekazania, najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia związane z nakładami najemcy na wykończenie lub ulepszenie lub innymi zmianami pozostawionymi w lokalu. Najemca zrzeka się niniejszym wszelkich roszczeń w tym zakresie”.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do twierdzenia skarżących o zasadności ich apelacji przypomnieć trzeba, że wnieśli oni w sprawie skargę o uchylenie wyroku Sądu polubownego zarzucając mu sprzeczność z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej. W judykaturze mówi się, że wadliwość wyroku sądu polubownego polegająca na uchyleniu podstawowych zasad porządku prawnego (dawniej praworządności), musi wynikać z samej treści jego orzeczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 31 marca 2006 r., IV CSK 93/05, LEX nr 490442; 3 września 2009 r., I CSK 59/09, LEX nr 527154). Wszak przy ocenie, czy wyrok sądu arbitrażowego jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego należy w szczególności uwzględnić jego treść, a nie prawidłowość postępowania przed sądem polubownym. Na podstawie wyrażonej w art. 1206 § 1 pkt. 2 k.p.c. klauzuli porządku prawnego wyrok sądu arbitrażowego ulega wtedy uchyleniu, gdy zdeterminowane jego treścią skutki są nie do pogodzenia z określoną normą zaliczaną do podstawowych zasad tego porządku. W judykacie z 11 maja 2010 r. (I CSK 82/07, OSNC z 2008 r., nr 6, poz. 64) Sąd Najwyższy wywiódł, że określenie w art. 1206 § 2 k.p.c. „podstawowe zasady porządku prawnego” wskazuje na takie naruszenie przepisów prawa materialnego, które prowadzi do pogwałcenia zasad państwa prawa (praworządności), a zapadły wyrok sądu polubownego narusza naczelne zasady prawne obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej i godzi w obowiązujący porządek prawny, naruszając pryncypia ustrojowo-polityczne i społeczno-gospodarcze.

Odnosząc powyższe wywody do realiów omawianej sprawy trzeba wskazać, że materiał dowodowy sprawy w sposób nie budzący wątpliwości daje podstawę do przyjęcia braku wprowadzenia przez wynajmującego w błąd najemców, co do okoliczności zawarcia umów najmu. Kwestię tę na kanwie motywów uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sądu polubownego, w sposób jasny i wyczerpujący omówił Sąd I instancji. Otóż, jak zauważono, z okoliczności sprawy można wywieść twierdzenia, że przekazywane w toku negocjacji stron przed zawarciem umowy najmu informacje oraz zapewnienia dotyczące charakteru Centrum Handlowego innych najemców o planowanych inwestycji towarzyszących, nie mogły dawać podstawy do uznania nieważności umów najmu. Choć niewątpliwie były one przekazane w celu zachęcenia pozwanych do wynajęcia lokali, to jednak nie miały charakteru wiążącego czy też mającego na celu świadomego i celowego wprowadzania pozwanych w błąd, co do przedmiotu najmu. Zostały one zakwalifikowane, jako posiadające walor orientacyjny i (co najważniejsze) nie znalazły się w treści podpisywanych umów. Tak też Sąd polubowny prawidłowo uznał, co zauważa Sąd Okręgowy, że nie było podstaw do twierdzenia o przekazywaniu przez Spółkę zainteresowanym podmiotom informacji kłamliwych z zamiarem wprowadzenia ich w błąd i w ten sposób nakłonienia do dokonania określonych czynności prawnych. Stąd też nie znajduje uzasadnienia twierdzenie o możliwości uchylenia się przez skarżących od skutków zawarcia tychże umów. Podstawowe znacznie dla takiej oceny miał fakt, że wynajmujący nie gwarantował najemcom jakichkolwiek dochodów, co w umowie wyraźnie zastrzeżono, przy czym pozwani mieli tego świadomość. Dlatego jeszcze raz należy podkreślić, co zweryfikowano na kanwie okoliczności sprawy, że brak było warunków do skutecznego uchylenia się od skutków zawarcia umowy najmu. W następstwie tego strony wiązała umowa najmu do czasu jej rozwiązania przez powodową Spółkę, co nastąpiło z uwagi na niepłacenie przez najemców należności czynszowych i innych opłat. W tej sytuacji nieprawidłowy

jest zarzut apelacji wymieniony w pkt. 1 jej petitum o rzekomym naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 1206 § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że sąd powszechny w postępowaniu skargowym w zasadzie nie bada rozstrzygnięcia sądu polubownego, i że badaniu nie podlega argumentacja i wykładnia sądu polubownego zastosowana przezeń, a jedynie treść samego rozstrzygnięcia, przy całkowitym pominięciu motywów. Zaznaczyć trzeba, że w żadnym miejscu swego orzeczenia Sąd Okręgowy nie czyni takiego założenia. W konsekwencji wbrew wywodom apelacji Sąd I instancji nie uchylił się, na kanwie twierdzenia powodów o sprzeczności wyroku Sądu polubownego z klauzulą porządku prawnego, od badania trafności rozstrzygnięcia. Zweryfikował przeprowadzone rozumowanie Sądu polubownego, które znalazło odzwierciedlenie w treści orzeczenia tego Sądu. W żadnym wypadku nie było podstaw do twierdzenia jakoby Sąd polubowny nie dokonał wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy.

Również, jako chybiony trzeba uznać zarzut apelacji stawiany na drugim miejscu, mający zresztą bezpośredni związek z zarzutem wyżej omówionym. Trzeba ponownie przypomnieć pogląd judykatury, że przy ocenie, czy wyrok sądu arbitrażowego jest sprzeczny z podstawowymi zasadami porządku prawnego należy w szczególności uwzględnić jego treść, a nie prawidłowość postępowania przed sądem polubowny. Tym niemniej Sąd Okręgowy w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy trafnie uznał, że nieprzedłożenie przez jedną ze stron wnioskowanych przez drugą stronę dowodów, samo w sobie, nie może świadczyć o sprzeczności wyroku sądu polubownego z podstawowymi zasadami porządku prawnego. Właściwa jest bowiem teza, że w ramach swobody oceny dowodów sąd polubowny jest uprawniony do odstąpienia od żądania przedłożenia żądanych dokumentów, w sytuacji gdy całościowa ocena pozostałych zgromadzonych w sprawie dowodów wskazuje na zasadność takiego postępowania. Wszak, co zaznaczono, w ostatecznie podpisanej umowie wynajmujący wyraźnie zastrzegł, że rzeczywisty rozwój sytuacji handlowej w Centrum Handlowym może być odmienny od oczekiwanego przez najemcę, także wówczas, jeżeli mogły one znaleźć podstawę we wcześniejszych ofertach, czy też wcześniejszych oświadczeniach wynajmującego. W umowie pozwani stwierdzili, że przyjmują do wiadomości możliwość zmiany otoczenia lokali oraz zastrzeżenie wynajmującego do prawa i możliwości zmiany charakteru lokali, kontrahentów oraz przebudowy i rozbudowy niektórych części Centrum Handlowego, tworzenia ruchomych stoisk w otoczeniu lokalu, a także wszelkich zmian każdego lokalu i każdej powierzchni handlowej (za wyjątkiem lokalu będącego przedmiotem umowy stron). W końcu pozwani złożyli oświadczenie, w którym przyznali przyjęcie do wiadomości, że ani wynajmujący, ani zarządca nie gwarantują najemcom określonej liczby klientów, czy też dochodów ze sprzedaży, pozostających w związku z umową najmu, akceptując jedynie fakt podejmowania przezeń starań o sprawne prowadzenia Centrum Handlowego. W kolejności zaznaczono, że liczba odwiedzających oraz obroty najemców zależne będą od sytuacji gospodarczej i rynkowej, przy czym wynajmujący nie może być obciążony odpowiedzialnością za zmiany w tym względzie. W końcu pozwani w umowie oświadczyli na temat nieważności oraz braku możliwości brania pod uwagę wcześniejszych ofert i oświadczeń przedstawianych osobiście, listownie lub za pomocą telefaksu. Ma zatem rację Sąd Okręgowy, że dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów przez Sąd polubowny z dokumentów w postaci pozwolenia na budowę Centrum Handlowego, analizy architektonicznych, sprawozdania finansowego za lata 2009-2011 i ostatni kwartał 2012 r., biznes planu załączonego do wniosku kredytowego oraz księgi wejść i wyjść biura zarządu za okres od lutego 2010 r. do czerwca 2011 r. - pozostawało bez znaczenia dla oceny zasadności zarzutów skarżących i rozstrzygnięcia żądania zapłaty od pozwanych zaległego czynszu najmu. Skarżący w istocie nie wykazali, ażeby Spółka kiedykolwiek przedstawiała im jakiegokolwiek projekcje finansowe przedsięwzięcia w postaci budowy centrum Handlowego (...) w K.. W tej sytuacji wspomniane dokumenty nie byłyby w stanie doprowadzić do wyjaśnienia okoliczności negocjacji prowadzonych przez strony przed zawarciem przedmiotowej w sprawie umowy najmu. Zatem bezzasadność omawianego zarzutu prowadzi do wniosku, że nie może być mowy o dopuszczeniu się przez Sąd polubowny przy okazji wydania zaskarżonego wyroku w przedmiocie uwzględnienia żądania (...) sp. z o.o. w K., jaskrawego przykładu nierówności w traktowaniu stron postępowania, a w konsekwencji, sprzeczności z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej. W tej sytuacji bezprzedmiotowe są twierdzenia skarżących, że celowa i świadoma odmowa przedstawienia dowodów stanowi przyznanie faktów.

Jakkolwiek skarżący formułują zarzut dotyczący popadnięcia przez Sąd polubowny w sprzeczność swych ustaleń z materiałem dowodowym zaferowanym przez strony w sprawie, to jednak na kanwie przytoczonych wcześniej

zasady dotyczącej zakresu badania prawidłowość wyroku sądu polubownego polegającej na uchybieniu podstawowym zasadom porządku prawnego, zapominają, że nie jest rolą sądu powszechnego dokonywać kontroli ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd arbitrażowy. W tej sytuacji zarzut w tym względzie a limine został przez Sąd Apelacyjny pominięty. Tylko na marginesie godzi się zauważyć, że skarżący w sposób dowolny wywodzą, na temat dopuszczenia się przez Sąd polubowny wspomnianych sprzeczności, gdyż, o czym już wyżej, kluczowe znaczenia dla oceny zasadności pretensji Spółki tkwiło w założeniu wyeliminowaniu przez strony odpowiedzialności wynajmującego za niepowodzenie przedsięwzięcia najemcy, gdyż pozwani w umowie oświadczyli na temat nieważności oraz braku możliwości brania pod uwagę wcześniejszych ofert i oświadczeń przedstawianych osobiście, listownie lub za pomocą telefaksu. Centralne znaczenie dla oceny zasadności roszczenia Spółki względem pozwanych wynikało z braku podstaw do przyjęcia podstępnego wprowadzenia w błąd najemców przez wynajmującego co do przedmiotu najmu.

Dalej apelujący na kanwie podstawy faktycznej zarzutów apelacji (pkt. 3 i 4 jej petitum), twierdzą, że Sąd Okręgowy nie zweryfikował faktu naruszenia przez Sąd polubowny przy wydawaniu orzeczenia uwzględniającego częściowo żądanie pozwu Spółki, zasad współżycia społecznego. Jednakże nie precyzują, o jakie konkretnie zasady im chodzi. Przyjmują, że zgodne z zasadami współżycia społecznego byłoby uznanie zasadności zmniejszenia wysokości czynszu należnego wynajmującemu w zakresie czy to wyższym niż 20%, jak to ostatecznie przyjmuje Sąd polubowny, czy to w odniesieniu do całego okresu trwania umowy najmu, co miałyby doprowadzić do całkowitego wyeliminowania zasadności pretensji Spółki zgłoszonej w pozwie przed Sądem polubownym. Nie znajduje to jednak to w kontekście braku podstaw do uchylenia się przez powodów od skutków ich oświadczeń woli co do zawarcia przedmiotowej w sprawie umowy najmu, jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych. Okoliczności w tym względzie zostały prawidłowo ocenione przez Sąd Okręgowy. Sąd polubowny oceniał ważność umowy najmu także w kontekście zasad współżycia społecznego, dochodząc do wniosku o niesprzeniewierzeniu się jej co do zasady. Jedynie z przyczyny prowadzenia przez wynajmującego z najemcami negocjacji na temat czasowego obniżenia czynszu najmu częściowo oddalił powództwo Spółki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację skarżących dotyczącą nieuwzględnienia przez Sąd I instancji skargi pozwanych w przedmiocie dochodzenia przez (...) sp. z o.o. w K. jej pretensji w stosunku do najemców wynikającą z obowiązku zapłaty czynszu najmu.

Przeciwnie należało ocenić orzeczenie Sądu I instancji co do oddalenia skargi pozwanych w przedmiocie nieuwzględnienia przez Sąd polubowny ich żądania zawartego w pozwie wzajemnym. Na kanwie wcześniej przytoczonych wywodów co do istoty skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego zarzucającej sprzeczność orzeczenia z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej oraz w kontekście uzupełnionego stanu faktycznego sprawy, trzeba stwierdzić, że roszczenie zawarte w pozwie wzajemnym skarżących (czego nie dostrzegł Sąd Okręgowy) nie zostało prawidłowo ocenione przez Sąd polubowny. Umknął Sądowi I instancji fakt, że Sąd polubowny, w gruncie rzeczy nie rozpoznał rzetelnie pozwu wzajemnego, co stanowi podstawę do sprzeczności wyroku podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej. Jakkolwiek Sąd polubowny zauważa, że roszczenie w przedmiocie zwrotu nakładu na przedmiot najmu skarżący zgłosili, tym niemniej jednak, okoliczności związanych z weryfikacją jego zasadności nie rozważa. W tezie 48 uzasadnienia wyroku motywy tego rozstrzygnięcia sprowadza do odesłania do argumentacji, jakiej użył przy ocenie roszczenia Spółki o zapłatę czynszu najmu. Jakkolwiek Sąd polubowny rozważając zasadność roszczenia Spółki z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, prawidłowo uznał o zbyt wysokim obciążeniu przez wynajmującego pozwanych czynszem najmu, to jednak bez omówienia pozostawił fakt poniesienia przez najemców strat, o których mowa w pozwie wzajemnym. Przede wszystkim nie może dla tego stanowić wystarczającej podstawy wyżej przytoczony zapis art. 12 ust. 2 pkt. 1 umów stron z 18 sierpnia 2008 r., rozwinięty w jego kolejnym punkcie. Zgodnie z art. 353¹ k.c., którego obowiązek stosowania miał przecież Sąd polubowny, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według uznania, byleby treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Tymczasem zapis umowy, z którego wynika brak obowiązku wynajmującego zwrotu najemcy żadnych kosztów związanych z pracami wykończeniowymi najemcy lub nakładami, zmianami i ulepszeniami poczynionymi w lokalu, niezależnie od przyczyny rozwiązania umowy najmu, może być odczytany, jako pogwałcenie zasad współżycia społecznego,

określonych w zacytowany przepisie, jako jego przesłanki. W orzecznictwie się przyjmuje, że istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy, w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 2004 r., I CK 550/03, LEX nr 188472). Na tym tle nie sposób nie zauważyć, że część nakładów określonych w pozwie wzajemnym nie należy do pozwanych. Świadomość tego faktu od początku postępowania miała Spółka. Było to także wyraźnie wskazane w pozwie wzajemnym. Nadto ewidentną okolicznością sprawy jest to, że skoro nakłady pozostały w przedmiotowych lokalach wzbogacając przez to Spółkę, to ich wartość stanowi stratę skarżących. Można było przyjąć, że taka strata jest nieistotna, jeżeli wydatki na nakłady związane z funkcjonowaniem wynajętego lokalu choćby w części się zamortyzowały. Tymczasem w sprawie takiego założenia, wobec minimalnego okresu trwania umowy najmu lokali, w najmniejszym stopniu nie można uczynić. Jest rzeczą niesporną, że większość wydatków na lokale zostało sfinansowane przez leasingodawcę na podstawie umowy leasingu, przy czym pozwani skierowali do Spółki w imieniu swoim jak i (...) S.A, nieskuteczne pismo zawierające żądanie zwrócenia urządzeń stanowiących własność leasingodawcy. Pozwani nadal spłacają raty leasingowe, co w kontekście nierozważenia przez przyzmat tej okoliczności zwrotu zainstalowanych urządzeń, może być odczytane, jako znamionujące jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Bez znaczenia na powyższą ocenę ma fakt wadliwego powoływanie się przez skarżących w pozwie wzajemnym, w sytuacji wiązania ich ze Spółką węzłem obligacyjnym, na przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (vide wyrok Sądu Najwyższego z 7 maja 2009 r., IV CSK 523/08, Mon. Praw. 2010/20/1138-1139), gdyż sam ten fakt nie może determinować bezzasadności roszczenia w tym względzie w postępowaniu arbitrażowym, jeżeli rozstrzygnięcie w ostatecznym rozrachunku mogłoby się okazać, z punktu widzenia klauzuli porządku publicznego, niesprawiedliwe.

Mając powyższe na uwadze Sąd odwoławczy, przy zastosowaniu art. 386 § 1 w zw. z art. 1205 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie Sądu I instancji w zakresie uchylecia wyroku Sądu polubownego oddalającego powództwo wzajemne skarżących.

Konsekwencją w/w zmiany wyroku Sądu I instancji i oddalenia skargi pozwanych w pozostałym zakresie, była weryfikacja orzeczenia o kosztach postępowania. Otóż skoro w stosunku do każdej ze stron uwzględniono, co do zasady ich stanowiska przed Sądem I instancji, co do roszczeń zgłoszonych przed sądem arbitrażowym, w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., zniesiono wzajemnie między stronami koszty postępowania.

Z kolei o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł na zasadzie stosunkowego ich rozdzielenia (art. 100 k.p.c.). Dotyczyło to jedynie wynagrodzenia należnego pełnomocnikowi (...) sp. z o.o. w K., wynoszącego w kontekście faktu wygrania przez stronę powodową sprawy w postępowaniu apelacyjnym w 65 % w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 4 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.) 580 zł.