

393

Wyrażenia kluczowe: umowa sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności budynków, błąd, uchylenie się od skutków czynności prawnej, wypowiedzenie umów najmu i dzierżawy, data pewna, zastępcze wykonanie zobowiązania, zobowiązanie rezultatu, nienależyta staranność, umowa zlecenia.

Podsumowanie: Powód dochodził od pozwanego odszkodowania w kwocie X zł z tytułu nienależytego wykonania przez pozwanego zobowiązania do spowodowania rozwiązania wszystkich umów najmu i dzierżawy obciążających nieruchomości komercyjną, którą pozwany sprzedał dwóm nabywcom, w tym powodowi. Pozwanemu nie udało się doprowadzić do rozwiązania trzech umów najmu zawartych na czas oznaczony, a oświadczenia powoda, jako nabywcy nieruchomości, o wypowiedzeniu tych umów okazały się nieskuteczne wobec najemców, ponieważ umowy te zostały opatrzone datą pewną. Najemcy z przedmiotowych umów zgodzili się rozwiązać przedmiotowe umowy za rekompensatą, której koszt poniósł powód i którego zwrotu domagał się w postępowaniu arbitrażowym.

Zespół Orzekający uznał, że powód udowodnił zasadność roszczenia odszkodowawczego z art. 471 k.c. i uwzględnił je w całości, tj. co do kwoty X zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Zespół Orzekający uznał, że żaden z argumentów pozwanego nie mógł zniweczyć roszczenia powoda, w tym odmówił skuteczności oświadczeniu pozwanego o uchyleniu się od skutków czynności prawnej w części, tj. co do zobowiązania do doprowadzenia do rozwiązania umów najmu.

Zespół Orzekający rozstrzygnął o podziale kosztów postępowania arbitrażowego na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, obciążając nimi w 100% pozwanego. Zespół Orzekający uznał przy tym kwotę X zł dochodzoną przez powoda tytułem kosztów postępowania w sprawie, w tym kwotę X zł odpowiadającą poniesionym kosztom zastępstwa prawnego, za rozsądną.

Tezy:

1. Nie może być skuteczne oświadczenie od uchylenia się od skutków oświadczenia woli ze względu na błąd polegający na braku wiedzy o tym, że wykonanie świadczenia okazało się niemożliwe (w rozumieniu art. 387 § 1 k.c.); niemożliwość świadczenia skutkuje nieważnością umowy.
2. Nie jest możliwe częściowe uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, tj. uchylenie się wyłącznie od skutku w postaci obowiązku spowodowania rozwiązania niektórych tylko umów najmu/dzierżawy.
3. Zwroćenie pozwanemu kwoty zatrzymanej tytułem zabezpieczenia roszczeń bez potrąceń nie jest dowodem na zwolnienie z długu: nie może wskazywać na wolę skwitowania czy wyrażenia w inny sposób zamiaru zwolnienia z zobowiązania, skoro potrącenie jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem wierzyciela.
4. Szkodą może być także uszczerbek poniesiony dobrowolnie przez poszkodowanego, zwłaszcza gdy w ten sposób zapobiega on jej powiększeniu się.
5. Zastosowanie konstrukcji dwóch umów (umowy sprzedaży w powiązaniu z umową zlecenia dotyczącą obowiązków potransakcyjnych) nie jest przypadkiem obejścia przepisów o zakazie przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem (art. 157 k.c.), skoro skutek rozporządzający nie był odroczony do czasu wykonania przez pozwanego (zbywcę) zobowiązań potransakcyjnych.
6. Oceny, czy odpłatna umowa zlecenia może być sprzeczna z zasadami współżycia społecznego ze względu na nieekwiwalentność świadczeń, dokonuje się według daty jej zawarcia.

Wyrok SĄDU ARBITRAŻOWEGO przy

Konfederacji Lewiatan

wydany w Warszawie, w dniu 29 lipca 2019 r.

Zespół Orzekający Sądu Polubownego, w składzie:

arbiter przewodniczący: **SA**
arbitrzy: **DW**
 ZA

po rozpoznaniu na rozprawie w dniach 9 kwietnia i 11 czerwca 2019 r.

sprawy z powództwa wytoczonego przez stronę powodową:

Y (dalej: „**Powód**”)

przeciwko stronie pozwanej:

Z (dalej: „**Pozwany**”)

o zapłatę,

działając na podstawie zapisu na sąd polubowny, zawartego w ust. 12.5 „*Umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntów wraz z udziałami we własności budynków*” z dnia 27 lipca 2016 r., sporządzonej przed notariuszem AT, Repertorium A nr [...] (dalej: „**Umowa Sprzedaży**”), w związku z „*Umową o wykonanie zobowiązań potransakcyjnych*” z dnia 27 lipca 2016 r., sporządzoną przed notariuszem AT, Repertorium A nr [...] (dalej: „**Umowa Potransakcyjna**”), stanowiącą – stosownie do postanowień jej ust. 1.5 – integralną część Umowy Sprzedaży, wobec czego zapis na sąd polubowny zawarty w Umowie Sprzedaży odnosi się także do Umowy Potransakcyjnej,

orzeka:

- 1. zasądza od Pozwanego na rzecz Powoda kwotę X zł (słownie: X), z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lipca 2018 r. do dnia zapłaty;**
- 2. zasądza od Pozwanego na rzecz Powoda kwotę X zł (słownie: X) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie, w tym kwotę X zł (słownie: X) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.**

UZASADNIENIE

I. Stanowiska Stron. Przebieg postępowania.

(1) W pozwie z dnia 5 września 2018 r. (dalej: „**Pozew**”) Powód wniósł o: (1) zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w kwocie X zł, z tytułu nienależytego wykonania przez Pozwanego zobowiązania z Umowy Potransakcyjnej, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lipca 2018 r. do dnia zapłaty, (2) zabezpieczenie dochodzonego roszczenia w drodze ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomościach Powoda wskazanych w Pozwie, (3) zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, jak również o (4) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów i zeznań świadków wskazanych w Pozwie.

(2) Uzasadniając zasadność roszczenia o zapłatę dochodzonej Pozwem kwoty Powód stwierdził, że Umowa Potransakcyjna jest związana z Umową Sprzedaży, na podstawie której Pozwany sprzedał Powodowi i funduszowi („...”) (dalej: „**Fundusz**”) udziały w prawie użytkowania wieczystego wraz z udziałami we własności budynków (dalej: „**Nieruchomości**”). Na nabytym w ten sposób gruncie Powód oraz Fundusz zamierzali zrealizować inwestycję budowlaną, wymagającą uprzedniego wyburzenia znajdujących się na nim budynków, po wcześniejszym rozwiązaniu umów (najmów i dzierżawy), zawartych przez Pozwanego z osobami trzecimi korzystającymi z budynków przeznaczonych do wyburzenia (Pozew, s. 7).

(3) W tym (m.in.) celu Powód zawarł z Pozwanym Umowę Potransakcyjną, w której Pozwany zobowiązał się do rozwiązania umów najmu i dzierżawy (do dnia 30 kwietnia 2017 r.), jak również wykonania innych przewidzianych w niej zobowiązań (do dnia 15 maja 2017 r.), przy czym wykonanie takie nie miało pociągać dla Powoda żadnych kosztów (Pozew, s. 8).

(4) Jak wskazuje Powód, pismami datowanymi na 11, 12 i 13 grudnia 2016 r. Pozwany uchylił się od skutków prawnych wynikającego z Umowy Potransakcyjnej obowiązku rozwiązania umów najmu części powierzchni dachu zawartych z (1) B i (2) I, jak również umowy dzierżawy części powierzchni dachu zawartej z (3) M, wskazując, że umowy te opatrzone były datą pewną, o czym w chwili zawierania Umowy Potransakcyjnej Pozwany miał nie wiedzieć, wobec czego ich rozwiązanie okazało się niemożliwe (Pozew, s. 9).

(5) W odpowiedzi na te pisma Powód poinformował Pozwanego, pismem z dnia 2 stycznia 2017 r., że uważa oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych Umowy Potransakcyjnej za bezskuteczne, bowiem rozwiązanie przedmiotowych umów najmu i dzierżawy było faktycznie i prawnie możliwe, tyle że za odszkodowaniem wypłaconym najemcom i dzierżawcy (Pozew, s. 9–10).

(6) Ponieważ Pozwany nie podjął działań nakierowanych na rozwiązanie przedmiotowych umów, inicjatywę w tym zakresie wykazał Powód (i Fundusz), doprowadzając do zawarcia porozumień z najemcami i dzierżawcą, w wyniku czego doszło do rozwiązania najmów/dzierżawy, za zapłatą stosownych odszkodowań: (1) z I: w dniu 29 marca 2017 r. i ze skutkiem od dnia 15 lipca 2017 r., z kwotą odszkodowania w wysokości X zł; (2) z M: w dniu 13 lipca 2017 r., z kwotą odszkodowania w wysokości X zł oraz (3) z B: w dniu 13 lipca 2017 r., z kwotą odszkodowania w wysokości X zł (Pozew, s. 11).

(7) Odszkodowania zostały najemcom/dzierżawcy wypłacone, przy czym łączna kwota wydatkowana w związku z tym przez Powoda (po stosownych rozliczeniach i uzgodnieniach Powoda z Funduszem, zawartych w porozumieniu z dnia 18 czerwca 2018 r.) wyniosła X zł (Pozew, s. 12).

(8) Powód podkreślił też, że odpowiedzialność Pozwanego za niedoprowadzenie do rozwiązania terminowych umów najmu/dzierżawy wynika wprost z Umowy Potransakcyjnej, gdzie wyraźnie wskazano, że za jej niewykonanie uważać się będzie w szczególności *„istnienie na Datę Końcową [tj. na dzień 15 maja 2017 r. – ZO] nierozwiązanej skutecznie jakiejkolwiek umowy z Umów Najmu lub Umów Dzierżawy”*, jak również stan, w którym *„do Daty Końcowej Wykonawca [tj. Pozwany – ZO] nie wykonał któregokolwiek Zobowiązania Potransakcyjnego i koszt wykonania tego zobowiązania będzie musiał zostać pokryty przez Spółkę”* (Pozew, s. 13).

(9) W konsekwencji, Powód wskazał, że Pozwany zobowiązany jest do naprawienia szkody poniesionej przez Powoda w związku z nienależytym wykonaniem Umowy Potransakcyjnej przez Pozwanego, w łącznej wysokości X zł, na którą to kwotę składa się kwota X zł wypłacona przez Powoda bezpośrednio na rzecz I oraz kwota X zł, uiszczona na rzecz najemców/dzierżawcy przez Fundusz i następnie zwrócona mu przez Powoda (Pozew, s. 13–14).

(10) Wezwanie do zapłaty kwoty X zł Powód skierował do Pozwanego w dniu 2 lipca 2018 r., zaś Pozwany odebrał je w dniu 13 lipca 2018 r., w związku z czym roszczenie nim objęte stało się wymagalne po upływie zakreślonego przez Powoda 7-dniowego terminu na zapłatę, tj. w dniu 21 lipca 2018 r. Pozwany odmówił zapłaty pismem z dnia 17 lipca 2018 r., doręczonym Powodowi w dniu 24 lipca 2018 r. (Pozew, s. 14).

(11) W dalszych wywodach Pozwu Powód przedstawił kwestie prawne relewantne (jego zdaniem) dla stanu faktycznego sprawy, w tym (1) podstawę prawną roszczeń Powoda (art. 471 k.c.), (2) szkodę i adekwatny związek przyczynowy oraz (3) aspekty prawne dotyczące niemożliwości świadczenia i działania pod wpływem błędu, jak również uzasadnił szerzej wnioszek o zabezpieczenie (Pozew, s. 14–20).

(12) **W odpowiedzi na pozew z dnia 3 października 2018 r.** (dalej: **„Odpowiedź na Pozew”**) Pozwany wniósł o: (1) oddalenie powództwa i wniosku o zabezpieczenie w całości, (2) zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów ewentualnego zastępstwa procesowego, jak również o (3) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów (w tym pozyskanych od osób trzecich, w drodze wystąpienia Zespołu Orzekającego o ich udostępnienie) i zeznań świadków tam wskazanych.

(13) Pozwany, kwestionując powództwo co do zasady i wysokości, wskazał, że żaden z egzemplarzy posiadanych przezeń umów najmu/dzierżawy zawartych z B, I oraz M nie był opatrzony datą pewną. Podnosił też, że w ramach negocjacji z nabywcą Nieruchomości strony uzgodniły, że w odniesieniu do pięciu umów najmu/dzierżawy zawartych przez Pozwanego na czas określony, wypowiedzeń dokonywać będzie nabywca Nieruchomości *„ze względu na charakter przepisu [...] art. 678 § 1 k.c., aby sprawdzić czy najemcy posiadają daty pewne na swoich*

egzemplarzach”, natomiast pozostałe (zawarte na czas nieokreślony i z krótkimi okresami wypowiedzenia) – wypowiadać będzie Pozwany (Odpowiedź na Pozew, s. 3).

(14) W dalszych wywodach Odpowiedzi na Pozew Pozwany przypomniał treść Umowy Potransakcyjnej, podkreślając przy tym, że Powód oświadczył w niej, iż znany jest mu stan prawny i faktyczny Nieruchomości. Wskazał też Pozwany, że po nadejściu tzw. Daty Końcowej (zdefiniowanej w Umowie Potransakcyjnej jako dzień 15 maja 2017 r.), Powód przelał na rachunek Pozwanego tzw. Kwotę Zatrzymaną (zdefiniowaną w Umowie Sprzedaży jako część ceny za Nieruchomości w wysokości 2.000.000 zł), co – zdaniem Pozwanego – musiało oznaczać, że Powód uznał zobowiązania Pozwanego przewidziane w Umowie Potransakcyjnej za należycie wykonane (Odpowiedź na Pozew, s. 4–5).

(15) Ponadto Pozwany wyjaśnił, że w związku z nadejściem Daty Końcowej złożył Powodowi raport z wykonania Umowy Potransakcyjnej (niezgłoszony jako dowód w sprawie), w którym stwierdził, że *„wypowiedział skutecznie 19 umów, i że nowy właściciel wypowiedział pięć umów najmu, zawartych na czas określony, z czego dwie umowy najmu zostały rozwiązane skutecznie, a trzy umowy najmu nie zostały rozwiązane skutecznie, bowiem posiadały daty pewne”* (Odpowiedź na Pozew, s. 5).

(16) Zarazem też wskazał Pozwany na fakt, że (1) zwrot Kwoty Zatrzymanej bez potrąceń – a do potrącenia, na które Pozwany z góry wyraził zgodę, mogło dojść, gdyby Pozwany nie wykonał zobowiązań ciążących nań z mocy Umowy Potransakcyjnej – wskazuje na to, że Powód skwitował w ten sposób Pozwanego, a ponadto że (2) Powód (i Fundusz), wypowiadając najemcom/dzierżawcy umowy zawarte na czas określony, jednocześnie zwolnił Pozwanego z takiego obowiązku (Odpowiedź na Pozew, s. 5).

(17) Jednakże, z *„ostrożności prawnej i ewentualnie procesowej, gdyby ewentualnie Powód – ZO] zaprzeczył, iż zwolnił [Pozwanego – ZO] z tego obowiązku”* Pozwany uchylił się (na piśmie) od skutków prawnych swych oświadczeń woli w zakresie obowiązku rozwiązania umów najmu/dzierżawy z B, I oraz M, wskazując jako podstawę prawną art. 88 k.c. (Odpowiedź na Pozew, s. 5–6).

(18) Ponadto Pozwany stwierdził, że o istnieniu dat pewnych na umowach najmu/dzierżawy dowiedział się w dniu 2 sierpnia 2016 r. (umowa z I) oraz w dniu 16 sierpnia 2016 r. (umowa z B i z M), w następstwie dokonanego w dniu 28 lipca 2016 r. (nieskutecznego) wypowiedzenia tych umów przez Powoda i Fundusz (Odpowiedź na Pozew, s. 6).

(19) W dalszej części Odpowiedzi na Pozew Pozwany zgłosił supozycję, że nadanie daty pewnej umowie dzierżawy z M dopiero w dniu 22 lutego 2016 r., a więc już po zawarciu przez Pozwanego ze spółką–matką Powoda (S. sp. z o.o.) listu

intencyjnego w sprawie sprzedaży Nieruchomości, może wskazywać na nieuprawnione ujawnienie M informacji o tym zamiarze, przy czym Pozwany zastrzega, że takie ewentualne ujawnienie nie zostało dokonane przez niego (Odpowiedź na Pozew, s. 6–7).

(20) Zarazem też Pozwany zinterpretował postanowienia Umowy Potransakcyjnej o obowiązku „rozwiązania” umów najmu/dzierżawy jako oznaczające obowiązek „wypowiedzenia” umów, które były „wypowiadalne”, a więc *„które można było wypowiedzieć, zgodnie z przepisami prawa /z pominięciem umów najmu, zawartych na czas określony z datą pewną/.”* Wobec tego – zdaniem Pozwanego – jego zobowiązanie do spowodowania rozwiązania umów zawartych z B, I oraz M jest nieważne, jako sprzeczne z art. 387 § 1 k.c. (Odpowiedź na Pozew, s. 7–8).

(21) Ponadto Pozwany wskazał też, że nie jest prawdą, by umowy najmu/dzierżawy ze wskazanymi wyżej podmiotami zostały rozwiązane; zdaniem Pozwanego, *„przedmiotowe umowy, których stronami byli Pozwany i najemcy, nie mogły zostać rozwiązane przez osoby trzecie, to po pierwsze; po drugie zaś, nie zostały rozwiązane, lecz na skutek porozumienia w drodze ugody, zawartej pomiędzy Powodem z najemcami bez udziału, wiedzy i akceptacji Pozwanego”* (Odpowiedź na Pozew, s. 8).

(22) Wreszcie Pozwany podkreślił, że *„zapłaceniu odszkodowań za wcześniejsze rozwiązanie umów, zawartych na czas określony, najemcy mogli się zgodnie z przepisami domagać wyłącznie od Pozwanego. Powód, z własnej woli, bez akceptacji pozwanego zgodził się, pomimo nieposiadania takiego obowiązku, do wypłacenia odszkodowań najemcom, zatem nie może się obecnie domagać ich zwrotu od Pozwanego”* i wskazał jako podstawę prawną dla swego poglądu przepis art. 679 § 1 i 2 k.c., dodając zarazem, że *„jeżeli [Powód – ZO] zapłacił najemcom z własnej woli, bez uzgodnień ze zbywcą za wcześniejszy zwrot rzeczy najętych, to jest to jego samoistna wola i jego własne ryzyko”* (Odpowiedź na Pozew, s. 8–9).

(23) W replice Powoda z dnia 3 października 2018 r. (dalej: „**Replika**”) Powód podtrzymał w całości swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, a ponadto wniósł o: (1) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów, załączonych do Repliki, jak również o (2) oddalenie opisanych w Replice wniosków dowodowych zgłoszonych przez Pozwanego.

(24) W dalszych wywodach Repliki Powód wskazał, że do obowiązków Pozwanego należało spowodowanie rozwiązania wszystkich umów najmu/dzierżawy (tj. zarówno bezterminowych, jak i terminowych), i że było to tzw. zobowiązanie rezultatu, ze stosowną sankcją odszkodowawczą (Replika, s. 4).

(25) Powód zauważył też, że Pozwany współpracował z Powodem do października/listopada 2016 r., uczestnicząc w spotkaniach z przedstawicielami

spółek B i M, mających na celu rozwiązanie umów najmu/dzierżawy i kontynuował współpracę także po złożeniu przez siebie oświadczeń o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli. Zaprzestał jej dopiero w styczniu 2017 r., kiedy to okazało się, że także I dysponuje umową najmu opatrzoną datą pewną (Replika, s. 4).

(26) Przedstawiając obszerny wywód dotyczący aspektów prawnych sporu, Powód wskazał (w szczególności), że: **(1)** pojęcie „rozwiązania” umowy nie jest tożsame z jej „wypowiedzeniem”; **(2)** brak świadomości Pozwanego o istnieniu daty pewnej jest bez znaczenia, choć np. z umowy z M wprost wynikała możliwość nadania jej takiej formy, wobec czego Pozwany powinien był się z tym liczyć; **(3)** oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli są bezskuteczne, chociażby dlatego, że Pozwany nie był w stanie wskazującym na błąd, a nawet gdyby był, to błędu takiego Powód nie wywołał i wreszcie, że niedopuszczalne jest uchylenie się tylko od niektórych skutków oświadczenia woli; **(4)** w sprawie nie występuje niemożliwość świadczenia (w rozumieniu art. 387 § 1 k.c.); **(5)** zwrot Kwoty Zatrzymanej bez potrąceń nie stanowił potwierdzenia należytego wykonania przez Pozwanego Umowy Potransakcyjnej, już choćby dlatego, że w dniu zwrotu Powód nie dysponował jeszcze żadnym roszczeniem nadającym się do potrącenia z wiarygodnością Pozwanego z tego tytułu, a też i dlatego, że potrącenie jest uprawnieniem wierzyciela, nie zaś jego obowiązkiem; **(6)** nie doszło do zwolnienia Pozwanego z długu; **(7)** okoliczność dotyczące korzystania przez M z urządzeń Sferii nie stanowiły przesłanki umożliwiającej wypowiedzenie umowy dzierżawy; **(8)** art. 679 k.c. nie znajduje zastosowania w sprawie, bowiem dotyczy on dozwolonego prawem przypadku przedwczesnego rozwiązania, w drodze wypowiedzenia, umowy najmu zawartej na czas oznaczony, i wreszcie że **(9)** wysokość szkody poniesionej przez Powoda odpowiada wydatkom, jakie w związku z rozwiązaniem umów najmu/dzierżawy obciążały Powoda; skoro zaś Pozwany twierdzi, że wydatki te mogły być niższe, to w swoim najlepiej pojętym interesie powinien był sam podjąć starania o uzyskanie lepszych warunków rozwiązania umów najmu/dzierżawy, czego jednak nie uczynił (Replika, s. 5–12).

(27) W duplice z dnia 3 kwietnia 2019 r. (dalej: „Duplika”), złożonej po terminie, zakreślonym w Postanowieniu z dnia 4 stycznia 2019 r., Pozwany wskazał na szereg dalszych argumentów prawnych wspierających jego stanowisko. Zespół Orzekający postanowił spóźnione pismo przyjąć, z uwagi na potrzebę zapewnienia obu stronom równych możliwości wyrażenia ich poglądów w sprawie; Duplika stanowi bowiem odpowiedź Pozwanego na Replikę. Tym samym każda strona miała okazję dwukrotnie wypowiedzieć się w materiałach istotnych (jej zdaniem) dla rozstrzygnięcia sporu.

(28) W Duplice Pozwany wskazuje, że: **(1)** Umowa Potransakcyjna jest nieważna, bowiem zawarta została „*in fraudem legis, w celu obejścia zakazu przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem*”, w szczególności zaś pod warunkiem „*usunięcia z niej wszystkich dzierżawców i najemców*” (zob. Duplika, pkt I. 1.1–1.4);

(2) Umowa Potransakcyjna jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, z uwagi na „*rażący brak słuszności kontraktowej*”, prowadzący „*do szeroko rozumianej nieekwiwalentności*”, zaś wyniknęło to z przewagi kontraktowej Powoda (Duplika, pkt I. 1.11–1.16); (3) Umowa Potransakcyjna nakłada na Pozwanego obowiązek osiągnięcia oznaczonego w niej rezultatu, gdy jest to umowa zlecenia, z której powinno wynikać tylko zobowiązanie starannego działania, zaś „*ryzyko faktyczne i prawne*” osiągnięcia rezultatu (rozwiązania umów najmu/dzierżawy) spoczywało wyłącznie na Pozwanym (Duplika, pkt I 1.17 i 1.22); (4) Pozwany nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, bo większość wydatków wynikających z umów z operatorami telefonii komórkowej poniósł Fundusz, zaś rozliczenie z Powodem nastąpiło dopiero po wygaśnięciu Umowy Potransakcyjnej, na podstawie porozumienia zawartego bez woli i wiedzy Pozwanego; wobec tego brak jest węzła kontraktowego i związku przyczynowego uzasadniającego obowiązek odszkodowawczy Pozwanego (Duplika, pkt. I 2.1–2.9); (5) Pozwany nie był upoważniony do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu Powoda czy Funduszu, co prowadzi do wniosku, że „*Pozwany z obiektywnych względów i niezależnych od siebie przyczyn nie tylko nie mógł wykonać tego zobowiązania, ale wręcz Powód Pozwanemu to uniemożliwił*” (Duplika, pkt. I 2.10–2.11); (6) zobowiązanie Pozwanego wygasło, wskutek zwolnienia go z długu; Powód przejął na siebie wszelkie obowiązki związane z rozwiązaniem umów najmu/dzierżawy (w tym zawarł porozumienie z I o rozwiązaniu umowy jeszcze przed Datą Kończącą zastrzeżoną w Umowie Potransakcyjnej dla wykonania obowiązków przez Pozwanego), jak również oświadczył Pozwanemu, „ *iż nie musi zajmować się tymi zagadnieniami*” (Duplika, pkt. I 3.1–3.10); ponadto Powód wypłacił Pozwanemu Kwotę Zatrzymaną, co oznacza, że „*wszystkie obowiązki Pozwanego [...] zostały prawidłowo wykonane*”, zaś jego zachowania wskazują na zawarcie *pactum de non petendo*, „*co również niweczy możliwość dochodzenia [...] roszczenia przez Powoda*” (Duplika, pkt. I 3.11–3.17); (7) Umowa Potransakcyjna, jako umowa zlecenia, sformułowana była wadliwie, nie tylko dlatego, że przerzucała na Pozwanego całe ryzyko finansowe związane z jej wykonywaniem, przekraczające wynagrodzenie, jakie Pozwany w związku z nią miał uzyskać – a „*żaden rozsądny człowiek nie przyjąłby obowiązku wiążącego się z wydatkami w rażący sposób przewyższającymi jego wynagrodzenie i to jeszcze w sytuacji, gdy wykonanie tego obowiązku w istocie zależy wyłącznie od osób trzecich*” – ale też dlatego, że jej rozumienie przez Pozwanego sprowadzało się do obowiązku wypowiedzenia umów najmu/dzierżawy; zdaniem Pozwanego, uznawał on „rozwiązanie” umowy za synonim jej „wypowiedzenia”. Wobec tego „*w niniejszej sprawie zaistniało rozumienie sensu złożonego oświadczenia woli w sposób odmienny od dosłownego zapisu w umowie*” (Duplika, pkt. I 4.1–4.22); (8) całokształt wskazanych wyżej okoliczności uzasadnia zarzut nadużycia prawa przez Powoda (Duplika, pkt. II 1–6) i wreszcie, że (9) Powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności Pozwanego wymaganych w świetle art. 471 k.c. (Duplika, pkt III 1–12), zaś (10) Pozwany obalił domniemanie winy określone w tym przepisie (Duplika, pkt III 2.1–2.13).

(29) Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2019 r. Zespół Orzekający oddalił wniosek o zabezpieczenie, nie dopatrując się po stronie Powoda występowania godnego ochrony interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia.

(30) Na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2019 r.: (1) przeprowadzono dowód z przesłuchania świadków KS i MŻ, jak również (2) wydano postanowienie w przedmiocie dalszych wniosków dowodowych, zgłoszonych przez Pozwanego w Replice, zaliczając w poczet dowodów wszelkie dokumenty do niej załączone i postanawiając, że dalsze wnioski dowodowe Pozwanego zostaną rozpatrzone w terminie późniejszym.

Postanowiono też, że dowód z zeznań świadka ŁK zostanie przeprowadzony na kolejnym posiedzeniu (w dniu 11 czerwca 2019 r.), na którym też przeprowadzony będzie dowód z zeznań świadka TB oraz wyjaśnień Pozwanego, EŁ. Natomiast oddalono (wcześniej dopuszczony) wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka TU–K, z uwagi na jej nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawę w dniu 9 kwietnia 2019 r., na której miała zeznawać.

(31) Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r. (1) przeprowadzono dowód z przesłuchania świadków ŁK i EB oraz z wyjaśnień Pozwanego, EŁ, jak również (2) zakreślono stronom termin do 11 lipca 2019 r. na złożenie pism podsumowujących wraz ze spisem kosztów.

Ponadto przyjęto od Pozwanego i zaliczono w poczet dowodów kopię adresowanego do Pozwanego maila MŻ z dnia 28 lipca 2016 r., bowiem mail ten wiązał się bezpośrednio z treścią wyjaśnień Pozwanego. Zarazem też zezwolono Powodowi na odniesienie się do tego dowodu z dokumentu w piśmie podsumowującym, zgodnie z zasadą równego traktowania stron. Nie przyjęto natomiast żadnych dalszych dowodów z dokumentów, jakie Pozwany zamierzał zaoferować, uznając ich zgłoszenie dopiero na ostatniej rozprawie – i to dopiero po zakończeniu zeznań przez świadków, których dokumenty te miały dotyczyć – za spóźnione. Należy też podkreślić, że w trakcie zeznań poszczególnych świadków Pozwany miał niekrępowaną możliwość konfrontowania ich zeznań z treścią dokumentów, ale inicjatywy takiej (z reguły) nie podejmował.

Ponadto Przewodniczący poinformował strony o ewentualności powołania się przez Zespół Orzekający, na potrzeby rozstrzygnięcia, na treść normy art. 480 k.c. (będącej podstawą prawną nie sygnalizowaną wcześniej przez żadną ze stron), zapraszając strony do wypowiedzenia się, w pismach podsumowujących, czy stan faktyczny sprawy uzasadnia jej zastosowanie.

Wreszcie Zespół Orzekający oddalił wnioski dowodowe Pozwanego zgłoszone w Replice: (1) o zobowiązanie Powoda do przedłożenia następujących dokumentów: (i) badania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości (Due Diligence) i (ii) raportu z

badania geologicznego gruntu oraz o przeprowadzenie dowodu z wymienionych wyżej dokumentów, jak również (2) o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych, w trybie § 32 Regulaminu (zdefiniowanego w pkt (36) poniżej), a także (3) wnioski dowodowe Pozwanego, zgłoszony na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2019 r., o zobowiązanie Powoda „do złożenia dowodu z negocjacji pomiędzy stroną powodową a operatorami sieci komórkowych i projektów umów negocjowanych”, uznając wszystkie wskazane wyżej dowody za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, po czym Zespół Orzekający **zamknął postępowanie dowodowe**, uznając sprawę za dostatecznie wyjaśnioną do merytorycznego rozstrzygnięcia.

(32) W dniu 10 lipca 2019 r. Pozwany złożył – bez udziału swego pełnomocnika procesowego, ponieważ dokument jest sygnowany osobiście przez Pozwanego – „Pismo pozwanego w związku z zeznaniem świadka ŁK”, załączając do niego dowody z korespondencji mailowej (jak wynika z pobieżnego jej oglądu, w zdecydowanej większości stanowiącej już materiał dopuszczony jako dowody w sprawie).

Pismo to Zespół Orzekający pozostawił bez dalszego rozpoznania, z uwagi na jego spóźnione zgłoszenie. Postępowanie dowodowe w sprawie zostało bowiem zamknięte postanowieniem, wydanym na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r. Należy na marginesie zaznaczyć, że „zamknięcie postępowania dowodowego” (zob. § 34 Regulaminu) stanowi – w postępowaniu arbitrażowym prowadzonym na podstawie Regulaminu – ekwiwalent procesowy „zamknięcia rozprawy” w postępowaniu przed sądami powszechnymi.

(33) W pismach z dnia 10 lipca 2019 r. (Pozwany) oraz 11 lipca 2019 r. (Powód) (dalej: „Pisma Podsumowujące”) strony podsumowały dotychczasowy przebieg postępowania w sprawie oraz zajęły stanowiska w kwestii art. 480 k.c. jako ewentualnej podstawy prawnej rozstrzygnięcia sporu, zgodnie stwierdzając, że przepis ten nie znajduje do niego zastosowania.

W szczególności, wywody Powoda koncentrowały się wokół twierdzenia, że nawet gdyby zachowanie Powoda uznać za wykonanie zastępcze (podjęte przezeń bez stosownego upoważnienia sądu, a więc bez możliwości dochodzenia od Pozwanego zwrotu kosztów takiego wykonania), nie niweczyłoby to jeszcze uprawnienia Powoda do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, a właśnie kompensaty tego ostatniego rodzaju Powód dochodzi w niniejszej sprawie. Pogląd ten Zespół Orzekający podziela.

Stanowisko, że przepis art. 480 k.c. nie znajduje zastosowania w sprawie, prezentuje też Pozwany, podkreślając w szczególności, że wykonanie zastępcze ma na względzie zastąpienie dłużnika w realizacji czynności faktycznych, gdy w okolicznościach rozstrzyganej sprawy kwestyjne obowiązki Pozwanego, wykonane za niego przez Powoda, miały polegać na składaniu oświadczeń woli (dokonywaniu

czynności prawnych), wobec czego o wykonaniu zastępczym (w rozumieniu art. 480 k.c.) nie mogło w rozstrzyganej sprawie być mowy (zob. pkt 2.1 – 2.7 pisma Pozwanego z dnia 10 lipca 2019 r.).

(34) W Pismach Podsumowujących strony sprecyzowały też swoje wnioski w kwestii zwrotu kosztów postępowania, z tym że (1) Powód przedstawił spis kosztów (dalej: „**Spis Kosztów**”), zamykający się kwotą X zł (w tym kwotą X zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego), zaś (2) Pozwany zażądał zwrotu kosztów „według norm przepisanych”.

II. Zapis na sąd polubowny. Regulamin.

(35) Właściwość tutejszego Sądu do rozpoznania sprawy Zespół Orzekający ustalił na podstawie zapisu na sąd polubowny – zawartego w ust. 12.5 Umowy Sprzedaży, w związku z Umową Potransakcyjną, stanowiącą (stosownie do postanowień jej ust. 1.5) integralną część Umowy Sprzedaży, wobec czego zapis na sąd polubowny zawarty w Umowie Sprzedaży odnosi się także do Umowy Potransakcyjnej – w brzmieniu następującym: *„Wszelkie spory wynikające lub związane z niniejszą Umową będą rozstrzygane przez Sąd Arbitrażowy przy Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych Lewiatan w Warszawie, zgodnie z regulaminem tego Sądu w dniu składania pozwu [...]”*.

(36) Stosownie do postanowień zapisu na sąd polubowny, regulaminem tutejszego Sądu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu jest Regulamin Sądu Arbitrażowego przy Konfederacji „Lewiatan”, obowiązujący od dnia 1 marca 2012 r., ze zmianami obowiązującymi od dnia 23 marca 2015 r. oraz od dnia 8 maja 2017 r. („**Regulamin**”).

III. Zespół Orzekający ustalił, co następuje:

(37) W dniu 27 lipca 2016 r. Powód i Fundusz (jako kupujący) zawarli z Pozwanym (jako sprzedawcą) Umowę Sprzedaży, na podstawie której Pozwany sprzedał Powodowi i Funduszowi Nieruchomości, tj. udziały w prawie użytkownika wieczystego gruntu i własności posadowionych na nim budynków.

(38) Powód uiścił cenę za Nieruchomości stosownie do postanowień ust. 7.4 Umowy Sprzedaży, pomniejszając cenę o Kwotę Zatrzymaną w wysokości X zł. Ta ostatnia kwota została przez Powoda przelana na rachunek Pozwanego w dniu 17 maja 2017 r., w terminie 2 dni roboczych po nadejściu tzw. Daty Końcowej, a więc zgodnie z postanowieniami ust. 7.4.1 Umowy Sprzedaży.

(39) Na nabytym gruncie Powód oraz Fundusz zamierzali zrealizować inwestycję budowlaną, wymagającą uprzedniego wyburzenia znajdujących się na nim

budynków, po wcześniejszym rozwiązaniu umów (najmów i dzierżawy), zawartych przez Pozwanego z osobami trzecimi korzystającymi z budynków przeznaczonych do wyburzenia.

(40) W dniu 27 lipca 2016 r., Powód zawarł z Pozwanym Umowę Potransakcyjną, w której Pozwany zobowiązał się (m.in.) do spowodowania rozwiązania (do dnia 30 kwietnia 2017 r.) umów najmu części powierzchni dachu na budynkach posadowionych na Nieruchomościach, zawartych z (1) B i (2) I oraz umowy dzierżawy części powierzchni dachu na tych budynkach, zawartej z (3) M, jak również do wykonania innych przewidzianych w niej zobowiązań (do dnia 15 maja 2017 r.), przy czym wykonanie takie nie miało pociągać dla Powoda żadnych kosztów.

(41) Niezwłocznie po dacie podpisania Umowy Potransakcyjnej Powód i Fundusz (jako nowi wynajmujący) wystosowali do podmiotów wymienionych w pkt (40) oświadczenia o wypowiedzeniu umów najmu/dzierżawy. W odpowiedzi na wypowiedzenia, podmioty te oświadczyły (w sierpniu 2016 r.), że jest ono bezskuteczne, bo umowy będące w ich posiadaniu opatrzone są datami pewnymi. Wobec tego Pozwany, we współpracy z Powodem i Funduszem, przystąpił do rozmów z B, I i M, mających na celu rozwiązanie przedmiotowych umów. Wkrótce jednak okazało się, że „bezkosztowe” ich wygaszenie nie będzie możliwe. Operatorzy komórkowi zgłosili bowiem roszczenia odszkodowawcze, mające na celu wyrównanie szkód, jakie powstaną dla nich w związku z koniecznością relokacji ich anten satelitarnych posadowionych na Nieruchomościach, wynikającą z przedterminowego rozwiązania umów najmów/dzierżawy.

(42) Pismami datowanymi na 11, 12 i 13 grudnia 2016 r. Pozwany uchylił się od (niektórych) skutków prawnych wynikającego z Umowy Potransakcyjnej obowiązku rozwiązania umów najmu/dzierżawy zawartych z (1) B, (2) I oraz (3) M; w pismach tych wskazał, że umowy te opatrzone były datami pewnymi (o czym w chwili zawierania Umowy Potransakcyjnej Pozwany nie wiedział), wobec czego ich rozwiązanie okazało się niemożliwe.

(43) W odpowiedzi na te pisma Powód poinformował Pozwanego, pismem z dnia 2 stycznia 2017 r., że uważa oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych Umowy Potransakcyjnej za bezskuteczne, bowiem rozwiązanie przedmiotowych umów najmu i dzierżawy było faktycznie i prawnie możliwe, tyle że za odszkodowaniem wypłaconym najemcom/dzierżawcy.

(44) Po wystosowaniu w grudniu 2016 r. pism o uchyleniu się przez Pozwanego od (niektórych) skutków oświadczenia woli Pozwany nie uczestniczył już w prowadzonych przez Powoda i Fundusz dalszych rozmowach z operatorami komórkowymi, mających na celu rozwiązanie umów najmu/dzierżawy.

(45) Natomiast inicjatywę w tym zakresie kontynuował Powód (i Fundusz), doprowadzając do zawarcia porozumień z najemcami/dzierżawcą, w wyniku czego doszło do rozwiązania umów najmów/dzierżawy, za zapłatą stosownych odszkodowań: (1) z I: w dniu 29 marca 2017 r. i ze skutkiem od dnia 15 lipca 2017 r., z kwotą odszkodowania w wysokości 150.000 zł; (2) z M: w dniu 13 lipca 2017 r., z kwotą odszkodowania w wysokości 950.000 zł oraz (3) z B: w dniu 13 lipca 2017 r., z kwotą odszkodowania w wysokości 300.000 zł.

(46) Odszkodowania zostały najemcom/dzierżawcy wypłacone, przy czym łączna kwota wydatkowana w związku z tym przez Powoda (po stosownych rozliczeniach i uzgodnieniach Powoda z Funduszem, zawartych w porozumieniu z dnia 18 czerwca 2018 r.) wyniosła 1.400.000 zł.

(47) Pismem z dnia 2 lipca 2018 r. (odebrany przez Pozwanego w dniu 13 lipca 2018 r.) Powód zażądał od Pozwanego zwrotu uiszczonej przez siebie kwoty 1.400.000 zł, której to kwoty Pozwany mu nie zapłacił, wobec czego doszło do sporu rozstrzyganego w niniejszym postępowaniu.

(48) Powyższy stan faktyczny, co do zasady niesporny pomiędzy stronami, Zespół Orzekający ustalił na podstawie: (1) dokumentów załączonych do Pozwu, Odpowiedzi na Pozew, Repliki oraz Dupliki; dokumenty te zaliczono w całości w poczet materiału dowodowego w sprawie, uznając je za wiarygodne; (2) wyjaśnień Pozwanego, złożonych na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r., jak również (3) ustnych zeznań świadków, złożonych przez nich na rozprawie w dniu 9 kwietnia i 11 czerwca 2019 r., które to zeznania świadków – w kwestiach odnoszących się do faktów – Zespół Orzekający uznał za wiarygodne, spójne i logiczne oraz znajdujące potwierdzenie w dokumentach prywatnych objętych wnioskami dowodowymi stron i dopuszczonych jako dowody w sprawie.

IV. Zespół Orzekający zważył, co następuje:

(49) Jak wiadomo, zasadność roszczenia odszkodowawczego z art. 471 k.c. wymaga wykazania przez wierzyciela (tu: Powoda), że: **(1)** na dłużniku (tu: Pozwanym) ciążyło zobowiązanie, którego ten **(2)** nie wykonał bądź wykonał je nienależycie, w związku z czym **(3)** Powód poniósł szkodę, zaś **(4)** pomiędzy zdarzeniem szkodzącym (niewykonaniem/nienależytym wykonaniem zobowiązania) a szkodą zachodzi tzw. adekwatny związek przyczynowy.

(50) Zdaniem Zespołu Orzekającego, Powód należycie wykazał istnienie wszystkich czterech wskazanych wyżej przesłanek.

(51) Po pierwsze, Umowa Potransakcyjna została skutecznie zawarta, zaś sporne zobowiązania z niej płynące – co będzie przedmiotem dalszych rozważań – były ważne.

(52) Po drugie, Powód wykazał też fakt niewykonania przez Pozwanego zobowiązania w zakresie doprowadzenia przez Pozwanego do rozwiązania terminowych umów najmu/dzierżawy z B, I oraz z M. Jak to określił Powód (zob. Replika, s. 4), zobowiązanie Pozwanego miało charakter tzw. zobowiązania rezultatu, co – zdaniem Zespołu Orzekającego – oznacza, że dla udowodnienia niewykonania/nienależytego wykonania zobowiązania wystarczy wskazać, że dłużnik rezultatu nie osiągnął, który to dowód Powód przeprowadził. Na marginesie tylko można w tym miejscu zauważyć, że odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania rezultatu nie jest oparta jest na zasadzie ryzyka. Przeciwnie, także przy zobowiązaniu rezultatu dłużnik może ekskulpować się poprzez wskazanie, że niewykonanie/nienależyte wykonanie przezeń zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, a w szczególności – że nie jest wynikiem niezachowania przezeń należytej staranności (art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c.).

(53) Po trzecie i czwarte, Powód należycie wykazał, że poniósł szkodę, bo wydatkował ze swego majątku kwotę 1.400.000 zł, równą wartości odszkodowań wypłaconych najemcom/dzierżawcy w związku z rozwiązaniem umów najmu/dzierżawy staraniami swoimi i Funduszu. Jest zarazem oczywiste, że wydatku tego Powód nie poniósłby, gdyby to Pozwany doprowadził, na swój koszt, do rozwiązania umów najmu/dzierżawy (tzw. związek przyczynowy *sine qua non*); wreszcie, poniesienie tego wydatku pozostaje normalnym następstwem konieczności rozwiązania umów najmu/dzierżawy w inny sposób, skoro Pozwany sam tego zobowiązania nie wykonał. Innymi słowy, pomiędzy czynem szkodzącym (niewykonaniem przez Pozwanego zobowiązania) a szkodą zachodzi tzw. adekwatny związek przyczynowy (art. 361 § 1 k.c.), którego istnienie Powód należycie udowodnił. W ust. 6.2 Umowy Potransakcyjnej wyraźnie stanowi się, że odpowiedzialnością Pozwanego objęty jest przypadek niewykonania przez Pozwanego któregośkolwiek z jego zobowiązań, jeśli w związku z tym dojdzie do konieczności pokrycia przez Powoda związanego z tym kosztem. Powód w niebudzący wątpliwości sposób wykazał, że koszt taki poniósł.

(54) Zarazem też zasadności roszczenia odszkodowawczego Powoda nie osłabia to, że kwoty odszkodowań zostały najpierw wypłacone najemcom/dzierżawcy w przeważającej mierze (tj. w wysokości X zł) przez Fundusz, a dopiero później zostały mu zwrócone przez Powoda, na podstawie porozumienia z dnia 18 czerwca 2018 r. Wewnętrzne rozliczenia pomiędzy Powodem a Funduszem były bowiem fragmentem tego samego łańcucha przyczynowo-skutkowego, gdzie działaniem szkodzącym było niewykonanie przez Pozwanego jego obowiązku „spowodowania rozwiązania” terminowych umów najmu/dzierżawy opatrzonych datą pewną, zaś szkoda w majątku Powoda powstała w ostatecznej wysokości (tj. w kwocie X zł) w chwili zwrotu przez Powoda środków, wcześniej wydatkowanych przez Fundusz na zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych najemców/dzierżawcy.

(55) Z kolei **Pozwany może bronić się przed odpowiedzialnością ex contractu** (art. 471 k.c.) dowodząc, że niewykonanie bądź nienależyte wykonanie przezeń zobowiązania jest wynikiem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (*scil.* nie jest wynikiem niezachowania przezeń należytej staranności; art. 472 k.c.). Ten sposób obrony Pozwany sygnalizował już w Odpowiedzi na Pozew (s. 9), gdzie – odnosząc się do faktu zwrócenia mu Kwoty Zatrzymanej – powołał się na „*okoliczności, za które nie odpowiada (w rozumieniu ust. 6.1. Umowy Potransakcyjnej)*” oraz rozwinął go w Replice (s. 15). Niemniej, większość omówionych poniżej argumentów podniesionych przez Pozwanego nawiązuje do nietrafnej koncepcji braku po jego stronie ważnego zobowiązania.

(56) Idąc ostatnio wskazaną drogą, w Odpowiedzi na Pozew Pozwany twierdził, że żadne zobowiązanie na nim nie ciąży, a to z tego względu, że: **(1)** wykonanie zobowiązania (tj. „spowodowanie rozwiązania” trzech terminowych umów najmu/dzierżawy) okazało się niemożliwe (art. 387 § 1 k.c.), albo że **(2)** Pozwany skutecznie uchylił się od (niektórych) skutków swego oświadczenia woli (art. 88 k.c.) – jak należy przyjąć, z uwagi na błąd, tj. brak wiedzy o opatrzeniu tych umów datą pewną, a nie z uwagi na niemożliwość świadczenia, bo ta ostatnia nie jest podstawą do wykonania uprawnienia prawokształtującego z art. 88 k.c. – prowadzącego do zawarcia Umowy Potransakcyjnej, wobec czego jego obowiązek „spowodowania rozwiązania” spornych umów najmu/dzierżawy zgasł, bądź że **(3)** Powód zwolnił Pozwanego z długu (czego dowodem miało być m.in. zwrócenie Pozwanemu Kwoty Zatrzymanej bez potrąceń, jak również uzgodnienie, że umowy opatrzone datą pewną będą rozwiązywane przez Powoda), bądź że zawarł z nim *pactum de non petendo*, albo wreszcie że **(4)** Umowa Potransakcyjna zobowiązywała Pozwanego do „spowodowania rozwiązania” tylko takich umów najmu/dzierżawy, które są „wypowiadalne”, a umowa na czas oznaczony zawarta na piśmie i zaopatrzona w datę pewną „wypowiadalna” nie jest.

(57) W Odpowiedzi na Pozew Pozwany wskazywał też, że **(5)** skoro umowy najmu/dzierżawy opatrzone datą pewną zakończono w drodze ugody, to ich nie rozwiązano (m.in. dlatego, że umowy takie nie mogły być rozwiązane przez osoby trzecie) oraz że **(6)** wszelkie roszczenia odszkodowawcze najemcy/dzierżawca powinni kierować do Pozwanego, a nie do Powoda (art. 679 k.c.) i wreszcie że **(7)** Powód poniósł dobrowolnie i bez obowiązku prawnego wydatek na zapłatę odszkodowań najemcom/dzierżawcy, wobec czego czynił to na własne ryzyko i żadne roszczenie odszkodowawcze z tego tytułu mu nie przysługuje.

(58) Z kolei w Replice Pozwany podkreślał, że **(8)** Umowa Potransakcyjna jest nieważna, czy to dlatego, że zawarta została *in fraudem legis*, czy też dlatego, że jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego; **(9)** Umowa Potransakcyjna sformułowana została wadliwie, nie tylko z tego powodu, że zobowiązywała Pozwanego do osiągnięcia rezultatu, gdy w formule kodeksowej umowa zlecenia jest źródłem zobowiązań starannego działania, ale również z tego względu, że

przerzuciła na Pozwanego pełne ryzyko finansowe jej niewykonania, w wymiarze przenoszącym wartość uzyskanego przez Pozwanego wynagrodzenia; **(10)** brak było konsensu pomiędzy stronami, bo Pozwany rozumiał Umowę Potransakcyjną jako zobowiązującą go do wypowiedzenia umów, a nie do ich rozwiązania w inny sposób; **(11)** Pozwany nie odpowiada za szkodę, z uwagi na brak wężła kontraktowego i związku przyczynowego, gdy dopiero ich obecność mogłaby odpowiedzialność taką uzasadniać; **(12)** Pozwany obiektywnie nie mógł wykonać Umowy Potransakcyjnej w zakresie rozwiązania terminowych umów najmu/dzierżawy, bo nie był wyposażony w pełnomocnictwo umożliwiające mu zaciągnięcie zobowiązań finansowych w imieniu Powoda; **(13)** Powód zwolnił Pozwanego z długu w tym zakresie i skwitował go, zwracając mu Kwotę Zatrzymaną bez potrąceń, a przynajmniej zawarł z nim *pactum de non cedendo*, wobec czego dochodzenie roszczeń odszkodowawczych przeciw niemu jest wyłączone; **(14)** Powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności kontraktowej Pozwanego z art. 471 i n. k.c., a ogólnie: **(15)** żądając zapłaty odszkodowania, Powód nadużył prawa. Wreszcie, twierdził Pozwany, że **(16)** skutecznie obalił domniemanie swej winy, wobec czego odpowiedzialności nie ponosi.

(59) Żaden z podniesionych przez Pozwanego argumentów (opisanych w pkt (56) – (58)) nie okazał się trafny, jak to bliżej przedstawiono poniżej. W związku z tym, należy zauważyć, co następuje.

(60) Po pierwsze, jest niewątpliwe, że Pozwany nie doprowadził do rozwiązania terminowych umów najmu/dzierżawy zaopatrzonych w datę pewną, choć fakty ustalone w sprawie wskazują, że było to (w sensie prawnym) możliwe, skoro ostatecznie najemcy/dzierżawca zgodzili się (za odszkodowaniem) na skrócenie czasu trwania przedmiotowych umów. Doszło do tego jednak nie w wyniku skutecznych starań Pozwanego, ale przede wszystkim Powoda i Funduszu.

Natomiast Pozwany, uzasadniając swą niemożność wykonania zobowiązania, powoływał się bądź na niemożliwość świadczenia bądź na brak swej świadomości co do opatrzenia umów najmu/dzierżawy datą pewną, gdy jest oczywiste, że rozwiązanie takich umów jest prawnie możliwe, choć nie w drodze wypowiedzenia. Niemniej, Pozwany zobowiązany był nie do „wypowiedzenia” umów, a do „spowodowania ich rozwiązania” (ust. 3.1.1 Umowy Potransakcyjnej), co – jak wiadomo – może nastąpić także w drodze porozumienia stron (art. 77 § 2 k.c.). Wobec tego argument Pozwanego o niemożliwości świadczenia (art. 387 § 1 k.c.) jest bezpodstawny, bo efekt jego świadczenia był – w sensie prawnym – możliwy do osiągnięcia, na co zresztą wskazują zwięźzione sukcesem starania Powoda (i Funduszu) o wygaszenie przedmiotowych umów.

(61) Po drugie, uchylenie się od skutków oświadczenia woli nie wchodzi w grę, gdyby świadczenie miało być niemożliwe (w rozumieniu art. 387 § 1 k.c.), bo wówczas umowa byłaby nieważna. W takim przypadku oświadczenie, o którym

mowa w art. 88 k.c., byłyby bezprzedmiotowe, skoro nie byłyby wtedy substratu (tj. umowy), której skutki wymagałyby unicestwienia. Tymczasem Pozwany w swoich oświadczeniach (datowanych na 11, 12 i 13 grudnia 2016 r.) o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli wskazał właśnie na niemożliwość świadczenia, a nie na błąd. Ta ostatnia kwalifikacja prawna pojawiła się dopiero w Odpowiedzi na Pozew.

Ponadto, zgodnie z dominującym poglądem doktryny i orzecznictwa (który to pogląd Zespół Orzekający podziela), nie jest możliwe częściowe uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, tj. uchylenie się wyłącznie od skutku w postaci obowiązku spowodowania rozwiązania niektórych tylko umów najmu/dzierżawy.

Następnie, nawet gdyby uznać, że Pozwany uchylił się od skutków prawnych swego oświadczenia woli nie: z uwagi na niemożliwość świadczenia, ale: z uwagi na błąd (tj. swój brak świadomości co do tego, że umowy najmu/dzierżawy zaopatrzone były w datę pewną i wobec tego były niewypowiadalne), to i tak jego uchylenie się od skutków prawnych byłoby bezskuteczne. Stosownie bowiem do postanowień art. 84 § 1 k.c., w przypadku umów odpłatnych (a taką była Umowa Potransakcyjna), można powołać się wyłącznie na błąd wywołany przez kontrahenta (tj. przez Powoda), albo na błąd, o którym kontrahent wiedział lub który mógł z łatwością zauważyć. Jest zaś niesporne, że wszelka wiedza o umowach najmu/dzierżawy, jaką Powód dysponował, pochodziła z informacji przekazanych mu przez Pozwanego w ramach Due Diligence; nie ma też wątpliwości, że żadna z umów ujawnionych Powodowi przez Pozwanego w związku badaniem Due Diligence nie była opatrzona datą pewną. Wobec tego mylne przekonanie Pozwanego o rzeczywistości nie zostało w żadnym razie wywołane przez Powoda, ani też Pozwany nie mógł wiedzieć, czy też nie mógł z łatwością zauważyć, że w dacie zawarcia Umowy Potransakcyjnej umowy najmu/dzierżawy nosiły datę pewną.

Wreszcie, nie przekonuje stanowisko Pozwanego wyrażone w Replike (s. 6), że pisma z dnia 11, 12 i 13 grudnia 2016 r. wystosował tylko „z ostrożności prawnej ewentualnie procesowej, gdyby ewentualnie Kupujący [Powód – przyp. ZO] zaprzeczył, iż zwolnił zbywcę [Pozwanego – przyp. ZO] z tego obowiązku”. Doświadczenie życiowe uczy bowiem, że ktoś, kto nie uznaje się za zobowiązanego, pism o takiej treści nie wystosowuje. **Wobec tego Zespół Orzekający przyjął, że w dacie tychże pism Pozwany był świadom tego, iż do rozwiązania terminowych umów najmu/dzierżawy był zobowiązany, a jego pisma miały na celu obowiązek ten znieść.**

(62) Po trzecie, materiał dowodowy zebrany w sprawie nie wskazuje na to, by Powód zwolnił Pozwanego z obowiązku „spowodowania rozwiązania” umów najmu/dzierżawy zawartych na czas oznaczony. W szczególności, na rozprawie w dniu 9 kwietnia i 11 czerwca 2019 r. świadkowie nie potwierdzili by, oświadczenie tej treści zostało kiedykolwiek złożone (zob. zeznania świadków KS i MŻ, Zapis

nagrania z rozprawy w dniu 9 kwietnia 2019 r., s. 15–16 i 25 i – odpowiednio – s. 40 i 52–53 oraz zeznania świadka ŁK, Zapis nagrania z rozprawy w dniu 11 czerwca 2019 r., s. 30).

W szczególności zaś, nie jest dowodem na zwolnienie Pozwanego z długu wystosowanie przez samego Powoda (i Fundusz) – a nie przez Pozwanego – wypowiedzeń terminowych umów najmu/dzierżawy i następcze poinformowanie o tym Pozwanego w mailu z dnia 28 lipca 2016 r. przez p. MŻ (zob. mail złożony do akt przez Pozwanego na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r.).

Mail ten jest natomiast dowodem na to, że sporne umowy najmu/dzierżawy zawarte na czas oznaczony także objęte były obowiązkiem ich rozwiązania przez Pozwanego wynikającym z Umowy Potransakcyjnej. Gdyby bowiem miało być inaczej, zbędne byłoby informowanie Pozwanego przez MŻ w przedmiotowym mailu o tym że „z *Pana strony* [tj. ze strony Pozwanego – przyp. ZO] *nie ma potrzeby drukować i składać żadnych wypowiedzeń w odniesieniu do tych form* [firm – przyp. ZO], *które mają umowy najmu na czas określony*”. Zdaniem Zespołu Orzekającego, zwrot o braku „potrzeby drukowania i składania wypowiedzeń” nawiązuje bowiem do faktu, że wypowiedzenia zostały już złożone, ale nie wskazuje, że na Pozwanym obowiązek rozwiązania takich umów nie ciąży. Gdyby bowiem nie ciążył, MŻ nie miałyby żadnego powodu, by o umowach tych w ogóle wspominać

Wobec tego, Zespół Orzekający nie dał wiary wyjaśnieniom Pozwanego złożonym na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r., że miały na nim „*takie ciężkie obowiązki, żeby wypowiedzieć te wszystkie **dwadzieścia** [podkr. – ZO] umów najmu*” (zob. Zapis nagrania z rozprawy w dniu 11 czerwca 2019 r., s. 55). Umowa Potransakcyjna wprost stanowi (ust. 3.1.1), że Pozwany zobowiązany jest do „*spowodowania rozwiązania wszystkich Umów Najmu oraz wszystkich Umów Dzierżawy do dnia 30 kwietnia 2017 r.*”, zaś **wszystkie takie umowy, w liczbie dwudziestu czterech, a nie dwudziestu – w tym sporne umowy najmu/dzierżawy zawarte na czas oznaczony – wliczone są w Załącznikach 2.7 i 2.8 do Umowy Potransakcyjnej jako objęte obowiązkiem ich rozwiązania przez Pozwanego.**

Wreszcie, nie jest dowodem na zwolnienie z długu zwrócenie Pozwanemu Kwoty Zatrzymanej bez potrąceń; wystarczy tu zauważyć, że potrącenie jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem wierzyciela, wobec czego niedokonanie potrącenia nie może wskazywać na wolę skwitowania czy wyrażenia w inny sposób zamiaru zwolnienia Pozwanego z jego zobowiązań, wynikających dlań z Umowy Potransakcyjnej.

Natomiast sam obowiązek zwrotu Pozwanemu kwoty Zatrzymanej (w terminie 2 dni roboczych od Daty Końcowej – zob. ust. 7.4.2 Umowy Sprzedaży) był bezwarunkowy, tj. nie był uzależniony od prawidłowego wykonania przez Pozwanego jego zobowiązań potransakcyjnych.

(63) Po czwarte, nie znajduje żadnego uzasadnienia w tekście Umowy Potransakcyjnej przekonanie Pozwanego, że „rozwiązanie” umów najmu/dzierżawy dotyczyć miało tylko umów „swobodnie wypowiedalnych”. W terminologii cywilnoprawnej termin „rozwiązanie” oznacza zniweczenie węzła kontraktowego w każdy sposób, w tym także w drodze wypowiedzenia, ale nie wyłącznie. Wobec tego, gdyby zamiarem stron było ograniczenie zobowiązania Pozwanego tylko do „wypowiedzenia” stosownych umów, znalazłoby to wyraz w treści Umowy Potransakcyjnej. **Nie byłoby też żadnego powodu, by odsyłać w niej – w zakresie obowiązku „spowodowania rozwiązania” umów najmu/dzierżawy (ust. 3.1.1 Umowy Potransakcyjnej) – do załączników wyliczających wszystkie takie umowy (a tak uczyniono), skoro obowiązki Pozwanego miałyby odnosić się tylko do niektórych z nich.** Pozwany jest wystarczająco doświadczonym uczestnikiem rynku nieruchomości, by zdawać sobie sprawę z tego, jakie znaczenie ma czas oznaczony umowy najmu/dzierżawy i rozpoznawać konsekwencje nadania takiej umowie daty pewnej. Co więcej, jedna z umów (umowa z P.) wprost wskazywała na taką możliwość, z której następnie najemca uczynił użytek.

(64) Po piąte, terminowe umowy najmu/dzierżawy mogły być rozwiązane w drodze ugody, a dokonały tego nie „osoby trzecie” (jak twierdził Pozwany), lecz wynajmujący w uzgodnieniu z najemcami/dzierżawcą. Postępowanie takie było prawidłowe: stosownie bowiem do postanowień art. 678 § 1 k.c., w razie zbycia rzeczy najętej (tu: Nieruchomości) w czasie trwania najmu, nabywca (tu: Powód i Fundusz) wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (tu: Pozwanego). Wobec tego nabywcy takiemu (nowemu wynajmującemu) przysługują wszelkie uprawnienia należące wcześniej do zbywcy, w tym więc też i decyzja o tym, czy doprowadzić do rozwiązania stosunku najmu w drodze porozumienia zawartego z najemcą.

(65) Po szóste, roszczenia odszkodowawcze, o których mowa w art. 679 k.c., odnoszą się do sytuacji, w której nabywca rzeczy najętej na czas oznaczony uprawniony jest do wypowiedzenia najmu (bo np. umowa nie była zaopatrzona w datę pewną) i z uprawnienia takiego skorzystał, wobec czego najem zakończył się przed umówionym terminem. W takim przypadku adresatem roszczeń odszkodowawczych, wynikłych z wcześniejszego zakończenia najmu, nie może być nabywca rzeczy najętej (bo on tylko skorzystał z ustawowo przysługującego mu uprawnienia), ale właśnie zbywca (bo umowa została przedwcześnie zakończona, wbrew temu, co zbywca wcześniej z najemcą uzgodnił), czemu przepis art. 679 k.c. wprost daje wyraz. Ponieważ umowy najmu/dzierżawy z B, I oraz z M nie mogły być swobodnie wypowiedziane przez nabywcę rzeczy najętej (Powoda i Fundusz), bo opatrzone były datą pewną, w ich przypadku art. 679 k.c. w ogóle nie znajduje zastosowania.

(66) Wreszcie po siódme, jest niesporne, że Powód poniósł wydatek (stanowiący szkodę w relacji do Pozwanego) dobrowolnie i bez obowiązku prawnego. Ale też zgodnie z dominującym poglądem doktryny i orzecznictwa (który Zespół Orzekający

podziela), szkodą może być także uszczerbek poniesiony dobrowolnie przez poszkodowanego, zwłaszcza gdy w ten sposób zapobiega on jej powiększeniu się. Taka też sytuacja miała miejsce w realiach rozstrzyganej sprawy. Doświadczenie życiowe bowiem uczy, że gdyby Powód nie podjął starań (wobec niewykonania przez Pozwanego jego obowiązku) nakierowanych na rozwiązanie spornych umów najmu/dzierżawy i czekałby z wyburzeniem budynków do nadejścia terminów, w jakich umowy te by zgasły, inwestycja budowlana znacznie by się opóźniła i szkoda, jaka wówczas by się pojawiła (i jaka mogłaby ewentualnie obciążać Pozwanego), byłaby dalece wyższa niż obecnie.

Zarazem też, wobec zaprzestania przez Pozwanego dalszego podejmowania należytych starań o rozwiązanie przedmiotowych umów (w tym też wobec wycofania się Pozwanego – wedle Powoda: w styczniu 2017 r.; natomiast zgodnie z treścią wyjaśnień Pozwanego złożonych na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r.: po dacie pism z grudnia 2016 r. o uchyleniu się przez Pozwanego od skutków oświadczenia woli – z rozmów z najemcami/dzierżawcą w przedmiocie wysokości odszkodowań, za zapłatą których byliby oni skłonni zrezygnować z najmów/dzierżawy), twierdzenia Pozwanego o zawyżonych kwotach odszkodowań, uzgodnionych przez Powoda w ugodach, nie zasługują na wiarę. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie (zob. zwłaszcza korespondencja mailowa z najemcami/dzierżawcą załączona do Repliki) w wystarczającym stopniu wskazuje, że kwoty odszkodowań były przedmiotem intensywnej negocjacji (i w ich wyniku zostały istotnie obniżone), a nie: zostały zaakceptowane przez Powoda bez prób ich redukcji. Wobec tego dalsze dowodzenie tej okoliczności w sposób wnioskowany przez Pozwanego (w tym w drodze opinii biegłego) Zespół Orzekający uznał za zbędne.

(67) Z kolei odnosząc się do nietrafnej argumentacji zgłoszonej przez Pozwanego w Replice, należy zauważyć, że: **po ósme**, umowa nie była nieważna (czy to z uwagi na sprzeczność jej treści z zasadami współżycia społecznego, czy z uwagi na obejście prawa). Zastosowanie konstrukcji dwóch umów (Umowy Sprzedaży w powiązaniu z Umową Potransakcyjną) nie jest przypadkiem obejścia przepisów o zakazie przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem (art. 157 k.c.). Z żadnego postanowienia Umowy Sprzedaży nie wynika bowiem, by jej skutek rozporządzający miał być odroczone do czasu wykonania przez Pozwanego zobowiązań potransakcyjnych, a tylko w takim przypadku można by mówić o sprzeczności z normą art. 157 k.c.

Co do zaś sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (wyrażającej się nieekwiwalentnością świadczeń i przerzuceniem na Pozwanego pełnego ryzyka finansowego związanego z ewentualnym niepowodzeniem realizacji zobowiązań potransakcyjnych), w chwili zawierania Umowy Potransakcyjnej nie wiadomo było, jaka będzie relacja pomiędzy kosztami jej wykonania a wynagrodzeniem należnym Pozwanemu z tego tytułu (szacowanym przez świadków KS i MŻ /zob. Zapis nagrania z rozprawy w dniu 9 kwietnia 2019 r., s. 11 i – odpowiednio – s. 37/ na

kwotę pomiędzy X a X tys. zł miesięcznie), a więc łącznie na kwotę ok. X tys. – X mln. zł za blisko dziesięciomiesięczny okres jej wykonywania (Umowę Potransakcyjną zawarto w dniu 27 lipca 2016 r., a Datą Końcową jej wykonywania był dzień 15 maja 2017 r.). Ocenę zaś treści umowy z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) należy dokonywać według stanu na dzień jej zawarcia, a nie według stanu z późniejszej daty, w tym po okresie jej wykonywania.

Ponadto sama tylko nieekwiwalentność świadczeń z odpłatnej umowy zlecenia (jeśli Umowę Potransakcyjną uznać za taką, o czym w pkt (68) poniżej) nie uzasadnia jeszcze jej nieważności. Istotne dla takiej oceny są bowiem też inne okoliczności sprawy. W realiach rozstrzyganego sporu, jedną z nich – jak to wprost wynika już z treści Umowy Potransakcyjnej (zob. jej ust. 3.1 i 6.2), ale też z zeznań świadków KS, MŻ i ŁK (zob. Zapis nagrania z rozprawy w dniu 9 kwietnia 2019 r., s. 9–11, 13, 21, 24, 35–36, 41 oraz Zapis nagrania z rozprawy w dniu 11 czerwca 2019 r., s. 27) – jest to, że cena zapłacona przez Powoda i Fundusz była ceną za grunt „czysty”, tj. bez żadnych praw i roszczeń osób trzecich, a więc w stanie umożliwiającym niezwłoczne rozpoczęcie inwestycji. Ponadto, jak zeznała świadek MŻ (zob. Zapis nagrania z rozprawy w dniu 9 kwietnia 2019 r., s. 36), pierwotna wycena Nieruchomości „z obciążeniami” opiewała na kwotę ok. 29 mln. zł.

Nie dziwi więc, że Umowa Potransakcyjna przewidywała wykonanie obowiązków przez Pozwanego „bez kosztów” dla Powoda (i Funduszu), **skoro koszty te pośrednio wliczone już były w wyższą cenę za „grunt czysty” zapłaconą Pozwanemu, gdy w dacie Umowy Potransakcyjnej grunt „czysty” nie był.** Należy w związku z tym przypomnieć, że Powód i Fundusz zapłacili za Nieruchomości łącznie kwotę X zł (zob. ust. 7.1 i 7.2 Umowy Sprzedaży), a więc wyższą o ok. X zł niż jej wartość wynikająca z pierwotnej wyceny gruntu „obciążonego”, sporządzonej dla Powoda/Funduszu przed zawarciem Umowy Sprzedaży. Pozwany zaś otrzymał za wykonanie zobowiązań potransakcyjnych kwotę pomiędzy X a X zł; natomiast odszkodowania wypłacone najemcom/dzierżawcy zamknęły się sumą X zł. Choć więc nie ulega wątpliwości, że obie pozycje kwotowe nie są ekwiwalentne (ale nie: rażąco), w chwili zawarcia Umowy Potransakcyjnej nie było jeszcze wiadomo, że tak będzie. **Z tych względów umowy tej nie sposób uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.**

(68) Po dziewiąte, choć Umowę Potransakcyjną należy zakwalifikować jako odmianę umowy zlecenia (świadczenia usług), zobowiązującą dłużnika – wedle powszechnego, acz nie dość precyzyjnego poglądu – do starannego działania, nietrafny byłby pogląd, że nie może ona być ukształtowana przez strony jako umowa rezultatu. Umowa zlecenia (świadczenia usług) może też przybrać postać umowy rezultatu, gdy jej treść obejmować będzie nie tylko powinność dłużnika do działania w określonym kierunku, ale też rezultat takiego działania, tak jak to było w przypadku Umowy Potransakcyjnej.

Szerzej rzecz ujmując, każda umowa – nawet tzw. umowa rezultatu – jest umową zobowiązującą dłużnika do działania z należytą starannością, skoro powinność taka wprost wynika z ustawy (art. 355 § 1 k.c.). Nie ulega też wątpliwości że w przypadku niewykonania/nienależytego wykonania każdej umowy – a więc też umowy rezultatu – dłużnik nie będzie ponosił odpowiedzialności *ex contractu* z art. 471 i n. k.c., jeśli wykaze, że szkoda jest wynikiem okoliczności, za które nie odpowiada. Odpowiada zaś dłużnik – znowu: w przypadku każdej umowy – za niezachowanie należytej staranności (art. 472 k.c.), chyba że czynność prawna lub ustawa wprowadza inny standard (art. 472 *in princ.* i art. 473 k.c.). W praktyce więc, różnica pomiędzy umową starannego działania a umową rezultatu pojawia się na etapie dowodzenia (przez wierzyciela) faktu jej niewykonania lub nienależytego wykonania, bo w przypadku umowy rezultatu wystarczy, że wierzyciel wykaze, iż rezultatu nie osiągnięto.

Natomiast żadna różnica pomiędzy tymi rodzajami umów nie pojawia się na etapie dowodzenia istnienia przesłanek ekskulpacyjnych przez dłużnika. Zawsze bowiem będzie on wolny od odpowiedzialności, gdy wykaze, że działał starannie bądź że szkoda wystąpiła z innej przyczyny niż jego niestaranne działanie, a więc że szkoda jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada (art. 471 k.c. *in fine*), chyba że z ustawy lub czynności prawnej wynika przyjęcie przez dłużnika odpowiedzialności za okoliczności, za jakie – wedle zasad ogólnych – nie odpowiada (art. 472 k.c. *in princ.* i art. 473 § 1 k.c.). Umowa Potransakcyjna nie rozszerza jednak katalogu okoliczności ponad standard ustawowy. Może więc dłużnik (Pozwany) bronić się przed odpowiedzialnością *ex contractu* wskazując na brak swej winy, nawet gdy umówiono się na oznaczony rezultat. Wbrew więc twierdzeniom Pozwanego, Umowa Potransakcyjna nie była sformułowana wadliwie.

(69) Po dziesiąte, nawet jeśli Pozwany twierdzi obecnie, że rozumiał zwrot o „rozwiązaniu” umów najmu/dzierżawy (ust. 3.1.1 Umowy Potransakcyjnej) jako oznaczający ich „wypowiedzenie” (zaś umowa zawarta na czas oznaczony i z datą pewną, gdy jej przedmiot został już wydany najemcy/dzierżawcy, jest „niewypowiadalna”), to jednak przy wykładni umów należy brać pod uwagę sens, jaki mógł odczytać staranny – a nie jakikolwiek – odbiorca oświadczenia woli kontrahenta. Staranny zaś odbiorca takiego oświadczenia powinien być, zwłaszcza w transakcji o znacznej wartości, upewnić się co do prawnego znaczenia terminu „rozwiązanie umowy”. Wobec tego Zespół Orzekający uznaje, że w rozpatrywanej sprawie przeważa literalne brzmienie umowy, zaś konsens, jakiego istnienie należy wówczas przyjąć (gdyby rzeczywiście Pozwany rozumiał termin „rozwiązanie umowy” inaczej niż Powód), jest tzw. konsensem z normatywnego przypisania, prowadzącym do ważnego zawarcia porozumienia stron.

Stanowisko Pozwanego nie przekonuje jednak także z dwóch innych przyczyn.

Po pierwsze, do Umowy Potransakcyjnej załączono listę umów najmu/dzierżawy, obejmującą także umowy zawarte na czas oznaczony. Staranny odbiorca oświadczenia woli powinien był się liczyć z tym, że umowy takie mogą zostać opatrzone datami pewnymi (a wówczas stałyby się niewypowiadalne) i zgłaszać stosowne zastrzeżenia do treści Umowy Potransakcyjnej na etapie jej negocjowania, oponując przeciwko swemu obowiązkowi „spowodowania rozwiązania” umów niewypowiadalnych. Tego zaś Pozwany nie uczynił i nie chroni go argument o niekorzystaniu przy zawieraniu Umowy Potransakcyjnej z profesjonalnej obsługi prawnej. To, że Pozwany negocjował umowę o znacznej wartości bez asysty prawnika, nie przekonuje do niego jako do osoby wystarczająco starannej. Jak to ujmuje doktryna i orzecznictwo, **za wiążące należy uznać takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata**. Staranności tego rodzaju Pozwany nie pokazał.

Po drugie zaś, gdyby Pozwany rzeczywiście uważał się za niezwiązanego obowiązkiem rozwiązywania umów terminowych, to nie uchylałby się (skądinąd bezskutecznie, z różnych przyczyn opisanych w pkt (61) powyżej) od konsekwencji prawnych swego oświadczenia woli w pismach z dnia 11, 12 i 13 grudnia 2016 r.; nieracjonalne byłoby bowiem uchylanie się przezeń od obowiązku, który na nim nie ciąży. Pozwany był zaś kontrahentem racjonalnym, tyle że nie dość starannym w dbałości o swe własne interesy.

Wreszcie, wyniku wykładni językowej Umowy Potransakcyjnej nie uchyla treść maila z dnia 5 lipca 2016 r., adresowanego do Pozwanego, w którym MŻ, opisując treść Umowy Potransakcyjnej, pisze że „[t]a druga umowa reguluje między nami sprawy związane z **wypowiedzeniem** [podkr. – ZO] umów najmu”. Mail ten miał charakter informacyjny i zapraszał na spotkanie w celu omówienia ewentualnych uwag Pozwanego do przesłanych właśnie projektów umów. Nie mógł on zawierać treści normatywnych, ani też w żaden sposób nie mógł determinować znaczenia terminów użytych w projektach umów. Treści normatywne i wiążące ustalenia znaczeniowe mogły bowiem wynikać wyłącznie z umowy stron, podpisanej przez ich upoważnionych przedstawicieli. W Umowie Potransakcyjnej mowa zaś o „rozwiązaniu” umów, a nie o ich „wypowiedzeniu”. Natomiast wszelkie wątpliwości znaczeniowe i interpretacyjne mogły zostać uchylone w trakcie dalszych prac nad umowami (mail poprzedzał ich zawarcie o trzy tygodnie); materiał dowodowy zebrany w sprawie nie wskazuje jednak, by Pozwany jakiegokolwiek zastrzeżenia interpretacyjne (w szczególności co do znaczenia terminu „rozwiązanie” umów) w toku negocjacji zgłaszał.

(70) Po jedenaste, nietrafny jest pogląd Pozwanego, by brak węzła kontraktowego (pomiędzy nim a Funduszem) i związku przyczynowego przesądzał o jego nieodpowiedzialności. Bliżej kwestię tę omówiono już w pkt (53)–(54) powyżej. W tym miejscu należy tylko dodać, że rozliczenie Powoda z Funduszem dokonane po wygaśnięciu Umowy Potransakcyjnej, a także bez woli i wiedzy Pozwanego, związku

przyczynowego nie niweczy. Pozwany nie wykonał zobowiązania, wskutek czego Powód poniósł szkodę, bo konsekwencje niepowodzenia Pozwanego (tj. jego brak należytej staranności w działaniach mających doprowadzić do rozwiązania umów najmu/dzierżawy) przyjęły postać wypłaty odszkodowań (głównie przez Fundusz) na rzecz najemców/dzierżawcy, następnie rozliczonych w drodze porozumienia z dnia 18 czerwca 2017 r. zawartego pomiędzy Funduszem a Powodem. W ostatecznym więc rozrachunku ciężar ekonomiczny niewykonania zobowiązania przez Pozwanego poniósł Powód i należyte to wykazał.

(71) Po dwunaste, niewyposażenie Pozwanego w upoważnienie do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu Powoda było konsekwencją „bezkosztowego” dla Powoda zobowiązania Pozwanego do spowodowania rozwiązania umów najmu/dzierżawy, przyjętego przezeń w Umowie Potransakcyjnej (skoro za Nieruchomości zapłacono tyle, ile były one warte dla kupującego jako grunt „czysty”, a więc bez praw i roszczeń osób trzecich). Przy takim jej ukształtowaniu Pozwany mógł (w sensie prawnym) i powinien (z mocy postanowień Umowy Potransakcyjnej) spowodować rozwiązanie tych umów, tyle że ze skutkami finansowymi dla siebie. Nietrafny jest więc pogląd Pozwanego, że nieudzielenie mu przez Powoda pełnomocnictwa do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu Powoda/Funduszu uniemożliwiło mu wykonanie zobowiązań potransakcyjnych.

(72) Po trzynaste, z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, by Powód zwolnił Pozwanego z długu w zakresie „spowodowania rozwiązania” umów najmu/dzierżawy zawartych na czas oznaczony i opatrzonych datami pewnymi (zob. też pkt (62) powyżej). Powód – w najlepszym interesie swoim i Pozwanego – wspierał jedynie Pozwanego w jego staraniach o rozwiązanie takich umów, z których to starań Pozwany zresztą dość szybko się wycofał, bo już w grudniu 2016 r./styczniu 2017 r.

Natomiast nadal możliwe było ich rozwiązanie za porozumieniem stron, w których to zabiegach Pozwany – po grudniu 2016 r./styczniu 2017 r. – z mocy własnej decyzji już nie uczestniczył. Dzisiejsze stanowisko Pozwanego – że wskazaniem na zwolnienie go z długu były inicjatywy podjęte przez Powoda, w szczególności zaś wystosowanie wypowiedzeń do najemców/dzierżawcy przez Powoda, a nie przez Pozwanego – nie dowodzą tezy o zwolnieniu z długu.

Zwolnienie z długu jest umową (art. 508 k.c.), dla której ważności wymagane jest złożenie oświadczenia woli przez podmiot uprawniony do reprezentacji Powoda. Pozwany nie wykazał, by osoba taka oświadczenie o zwolnieniu Pozwanego z długu złożyła, nawet w sposób dorozumiany. Zachowania faktyczne prowadzące do wniosku o zawarciu umowy *per facta concludentia* też powinny pochodzić od osoby uprawnionej do reprezentowania strony. Nie była zaś taką osobą MŻ (na której deklaracje wskazujące na przejęcie przez Powoda obowiązku rozwiązania umów najmu/dzierżawy powoływał się Pozwany w pismach procesowych i na rozprawie w

dniu 11 czerwca 2019 r.), wobec czego umowy o zwolnienie z długu pomiędzy Powodem a Pozwanym nie zawarto, nawet w sposób konkludentny.

Z tych samych względów – tj. z braku udowodnienia przez Pozwanego okoliczności faktycznych, jakie mogłyby wskazywać na istnienie oświadczenia woli złożonego przez organ lub pełnomocnika Powoda – Zespół Orzekający nie dopatrzył się zawarcia pomiędzy stronami *pactum de non petendo*.

Wreszcie należy powtórzyć (zob. pkt. (62) powyżej), że nie jest dowodem na zwolnienie Pozwanego z długu zwrot na jego rzecz Kwoty Zatrzymanej bez potrąceń. W dacie takiego zwrotu (tj. w dniu 17 maja 2017 r.) Powód nie dysponował wszak żadną wymagalną wierzytelnością odszkodowawczą, nadającą się do potrącenia z wierzytelnością Pozwanego o zwrot Kwoty Zatrzymanej. Choć bowiem Powód związany już był wtedy (od dnia 29 marca 2017 r.) terminową umową z T., przewidującą wypłatę odszkodowania w kwocie X zł, to jednak umowa ta wchodziła w życie dopiero z dniem 15 lipca 2017 r. Przed dniem zaś wypłaty Pozwanemu Kwoty Zatrzymanej wszelkie roszczenia odszkodowawcze Powoda wobec Pozwanego z niej wywodzone były zaledwie wierzytelnościami przyszłymi, a tym samym niewymagalnymi, a więc niepotrącalnymi (zob. art. 498 § 1 k.c.).

(73) Po czternaste, Powód wykazał wystąpienie wszelkich – objętych jego obowiązkiem dowodowym – przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej Pozwanego, co szerzej opisano w pkt (51) – (54) powyżej.

(74) Wreszcie po piętnaste, na nieporozumieniu zasadza się argument Pozwanego o nadużyciu prawa (art. 5 k.c.). O nadużyciu prawa mowa tylko wtedy, gdy wierzycielowi prawo nominalnie przysługuje, a tylko szczególne okoliczności sprawy (względy z zakresu społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa lub zasad współżycia społecznego) wskazują, że w ich świetle żądanie takiego „nominalnie uprawnionego” nie zasługuje na ochronę. Tymczasem wszystkie opisane wyżej argumenty Pozwanego zebrane pod nagłówkiem „*Nadużycie prawa przez Powoda*” (zob. Replika, pkt. II 1–6) miały – we wcześniejszych partiach Repliki – na celu wykazanie, że Powodowi prawo właśnie nie przysługiwało. Jeśli zaś (nominalnie) mu ono nie przysługiwało, takiego nieistniejącego (nominalnie) prawa Powód nadużyć nie mógł.

Na marginesie tylko warto dodać, że okoliczności faktyczne sprawy ustalone w toku postępowania nie wskazują na to, że przy zawieraniu Umowy Potransakcyjnej „*została świadomie wykorzystana przewaga jednej ze stron*” (zob. Replika, pkt II 6). Pozwany suwerennie zdecydował o negocjowaniu Umowy Potransakcyjnej bez asysty profesjonalnego doradcy; nie był też konsumentem, bo negocjował umowę podając się za przedsiębiorcę. Nie bez znaczenia jest też to, że Pozwany prowadził rzeczywistą działalność gospodarczą także w dziedzinie najmu/dzierżawy nieruchomości, chociażby nawet umowy ze swymi kontrahentami podpisywał jako

przedsiębiorca z branży kawowej. Wobec tego jego niestaranność – jako przedsiębiorcy – w dbałości o swoje własne interesy gospodarcze nie może prowadzić do orzeczenia na jego korzyść. *Volenti non fit iniuria*.

(75) Na koniec – i **po szesnaste** – należy odnieść się do argumentu Pozwanego, że obalił on domniemanie winy określone w art. 471 k.c.

(a) Wskazano już wcześniej (zob. pkt (68) powyżej), że odpowiedzialność za niewykonanie/nienależyte wykonanie zobowiązania rezultatu – podobnie jak to jest w przypadku zobowiązania starannego działania – oparta jest na domniemaniu niezachowania przez dłużnika należytej staranności. Inaczej jest tylko wtedy, gdy z ustawy lub czynności prawnej wynika co innego (art. 472 k.c. *in princ.*), w szczególności zaś, gdy dłużnik przyjął na siebie w umowie odpowiedzialność *ex contractu* z powodu oznaczonych okoliczności, za które według zasad ogólnych nie odpowiadałby (art. 473 § 1 k.c.).

(b) Powinno być bezsporne, że samo tylko zobowiązanie się dłużnika do osiągnięcia rezultatu nie oznacza przyjęcia przezeń odpowiedzialności za takie „oznaczone okoliczności”. Żeby do tego doszło, należy w umowie (przykładowo) wskazać, że dłużnik będzie odpowiadał niezależnie od tego, czy zawinił, że dłużnik będzie odpowiadał także wówczas, gdy do niewykonania/nienależytego wykonania zobowiązania (*scil.* do nieosiągnięcia rezultatu) doszło wskutek działań osób trzecich, będących poza jego kontrolą, czy nawet – choć to nie bezsporne – wskutek siły wyższej (itd.). Odpowiedzialność dłużnika powstającą w związku z wystąpieniem okoliczności objętych tak rozszerzonym katalogiem przyjęło się określać mianem odpowiedzialności „na zasadzie ryzyka”, czy też – gdy dłużnik bierze na siebie odpowiedzialność w warunkach wystąpienia siły wyższej – mianem odpowiedzialności „absolutnej”.

(c) W Umowie Potransakcyjnej nie ma próby rozszerzenia odpowiedzialności Pozwanego poza standard „niezachowania należytej staranności”. W ust. 6.1 Umowy Potransakcyjnej powtarza się tylko formułę z art. 471 k.c. („*okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi*”), ale nie wskazuje się, za jakie okoliczności dłużnik odpowiada. Wobec tego Pozwany odpowiada za niezachowanie należytej staranności (a potocznie: „za winę”), na zasadach ogólnych, wyrażonych w art. 471 i 472 k.c.

(d) Znaczną zaś uwagę przyłożyli autorzy Umowy Potransakcyjnej do sprecyzowania, jaki stan rzeczy uważa się za „niewykonanie” zobowiązania. To zaś w realiach rozstrzyganej sprawy jest o tyle drugorzędne, że jest oczywiste, iż Pozwany zobowiązania nie wykonał, bo nie „spowodował rozwiązania” (choć mógł, na co wskazują zwięźczone sukcesem zabiegi Powoda i Funduszu) terminowych umów najmu/dzierżawy z operatorami telefonii komórkowej. Równie oczywiste jest, że w związku z tym Powód poniósł szkodę.

(e) Sam jednak fakt, że Pozwany zobowiązania nie wykonał i Powód w związku z tym poniósł szkodę, nie wystarczy jeszcze do obciążenia Pozwanego odpowiedzialnością odszkodowawczą. Będzie tak dopiero wtedy, gdy Pozwanemu przypisać będzie można niezachowanie należytej staranności, a więc zachowanie „zawinione”.

W aktualnym stanie prawnym winę (w postaci zobiektywizowanego standardu „należytej staranności”) domniemywa się, a więc to na dłużniku (Pozwanym) spoczywa ciężar dowodu przeciwnego. Wobec tego należy rozważyć, czy okoliczności wskazane przez Pozwanego wystarczają, by domniemanie to obalić.

(f) Zdaniem Zespołu Orzekającego, Pozwany swemu obowiązkowi dowodowemu nie sprostał. W Replike Pozwany ogólnikowo tylko stwierdza, że Pozwany jest wolny od obowiązku naprawienia szkody, bo *„wykazał istnienie takich okoliczności faktycznych, które w okolicznościach niniejszej sprawy dają podstawę uznania, że nie ponosi on za nie odpowiedzialności, oraz że przyczyny takiego stanu rzeczy leżą poza jego osobą”* i konkluduje, że Pozwany domniemanie winy obalił (Replika, s. 15, pkt. III.2.2–2.3), po czym przytacza tezy doktrynalne opisujące normatywną koncepcję winy (Replika, pkt III.2.4–2.12). W końcowym zaś fragmencie Repliki (s. 16, pkt III.2.13) Pozwany stwierdza, że *„zachowanie [P]ozwanego w trakcie realizacji obowiązków wynikających z umowy o wykonanie zobowiązań potransakcyjnych, jako zachowanie sprawcze, było obiektywnie prawidłowe”*, wobec czego *„nie może zostać negatywnie ocenione, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, że nie było zawinione”*.

(g) Zespół Orzekający przekonania Pozwanego nie podziela. Niezachowanie przez Pozwanego należytej staranności w „spowodowaniu rozwiązania” terminowych umów najmu/dzierżawy nie polega na tym, że nie udało mu się tych umów wypowiedzieć. Nie mógł on być bowiem zobowiązany do „spowodowania rozwiązania” terminowych umów najmu/dzierżawy w drodze wypowiedzenia, skoro stosownym do tego instrumentem (tj. właśnie wypowiedzeniem) nie dysponował. Ale mógł Pozwany doprowadzić do „spowodowania rozwiązania” przedmiotowych umów najmu/dzierżawy w inny sposób, chociażby tak, jak to później stało się z inicjatywy Powoda/Funduszu, tj. w drodze zawarcia porozumień rozwiązujących umowy za zapłatą odszkodowania.

(h) Z zabiegów takich Pozwany zrezygnował dość wcześnie, bo już w grudniu 2016 r. bądź w styczniu 2017 r. Zarzut, jaki w związku z tym należy mu postawić, jest więc taki, że nie dochował należytej staranności, bo nie podejmował wszelkich możliwych starań w kierunku wykonania Umowy Potraskcyjnej. Zamiast tego Pozwany – gdy już okazało się, że umowy zaopatrzone są w daty pewne i ich wypowiedzenie będzie bezskuteczne, a więc że „bezkosztowe” rozwiązanie terminowych umów najmu/dzierżawy może nie wchodzić w grę – rozpoczął poszukiwanie sposobów wywikłania się z zobowiązania, wskazując (w pismach z grudnia 2016 r.) czy to na

niemożliwość świadczenia, czy też na swój błąd jako wadę oświadczenia woli, a na koniec wycofując się – już w grudniu 2016 r. bądź w styczniu 2017 r., gdy Umowa Potransakcyjna wiązała go do maja 2017 r. – z dalszych rozmów z najemcami/dzierżawcą.

(i) Takie „zachowanie sprawcze” nie było „obiektywnie prawidłowe” i może zostać „ocenione negatywnie”, a w efekcie prowadzić do konkluzji, że Pozwany nie zachował należytej staranności w wykonywaniu Umowy Potransakcyjnej, wobec czego za szkodę poniesioną przez Powoda w pełni odpowiada. Pozwany był w pełni świadom – bo zobowiązanie tej treści wprost na siebie w Umowie Potransakcyjnej przyjął – że „spowodowanie rozwiązania” umów ma być „bez kosztów” dla Powoda, co wprost zastrzeżono (m.in.) w ust. 3.1 i 6.2 Umowy Potransakcyjnej. Postanowienia te są refleksem znanego Pozwanemu założenia transakcji – wyrażonego już w Preambule Umowy Potransakcyjnej i powtarzanego wielokrotnie w licznych postanowieniach jej części normatywnej – że cena zapłacona za Nieruchomości jest ceną za grunt „czysty”, tj. bez praw i roszczeń osób trzecich, i że doprowadzenie gruntu do owego stanu „czystego” jest powinnością Pozwanego. W cenie za Nieruchomości (a też i w wynagrodzeniu należnym mu z tytułu Umowy Potransakcyjnej) Pozwany otrzymał już więc wartość, którą następnie powinien spożytkować na „spowodowanie rozwiązania” terminowych umów najmu/dzierżawy. Że było to możliwe, wynika już chociażby z zakończonych sukcesem zabiegów podjętych przez Powoda i Fundusz w tym zakresie.

(j) Wobec tego nie ulega wątpliwości, że wszelkie koszty „spowodowania rozwiązania” terminowych umów najmu/dzierżawy – a w realiach rozpoznawanej sprawy: wydatki na odszkodowania dla najemców/dzierżawcy związane z przedterminowym rozwiązaniem stosownych umów – są uszczerbkiem w majątku Powoda, a więc szkodą w jej postaci *damnum emergens* (art. 361 § 2 k.c.), wynikłą z nieskuteczności zabiegów Pozwanego o rozwiązanie spornych umów. **Do jej naprawienia jest więc Pozwany z mocy prawa (art. 471 i n. k.c.) i postanowień Umowy Potransakcyjnej zobowiązany, bo domniemania „niezachowania należytej staranności” nie obalił.**

(76) Roszczenie dochodzone Pozwem zasługuje więc w całości na uwzględnienie, **jak to orzeczono w pkt 1 sentencji wyroku.**

(77) Natomiast **odsetki ustawowe za opóźnienie** w zapłacie kwoty ujętej **w pkt 1 sentencji wyroku** zasądzono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Dla porządku tylko zaznaczyć trzeba, że dochodzone przez Powoda odsetki nie podlegają Ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. 2013, poz. 403 z późn. zm.) (dalej: „**Ustawa**”). Ta ostatnia bowiem znajduje zastosowanie do opóźnienia w regulowaniu zobowiązań wynikających z umów o odpłatną dostawę towarów oraz o odpłatne świadczenie usług (art. 4 Ustawy), nie zaś do należności z tytułu roszczeń odszkodowawczych z art. 471 i n. k.c.

(78) Zarazem odsetki takie zasądzono od daty wskazanej w Pozwie, bowiem wezwanie do zapłaty kwoty X zł Powód skierował do Pozwanego w dniu 2 lipca 2018 r., zaś Pozwany odebrał je w dniu 13 lipca 2018 r., w związku z czym roszczenie nim objęte stało się wymagalne (w rozumieniu art. 455 k.c.) po upływie zakreślonego przez Powoda 7-dniowego terminu na zapłatę, tj. w dniu 21 lipca 2018 r., **wobec czego orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.**

(79) Ponieważ Powód wygrał sprawę w całości, zasądzono na jego rzecz – stosownie do postanowień § 47 i 48 Regulaminu – zwrot przez Pozwanego całości kosztów postępowania w sprawie (w tym zwrot całości uiszczonych przez Powoda opłaty arbitrażowej i administracyjnej oraz kosztów sporządzenia transkryptów z rozpraw) w kwotach brutto, tj. z podatkiem VAT, uznając zarazem koszty zastępstwa prawnego w wysokości ujętej w przedłożonym przez Powoda Spisie Kosztów (tj. w kwocie X zł brutto) za rozsądne, **wobec czego orzeczono jak w pkt 2 sentencji wyroku.**

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji wyroku.