



Sygn. akt I CSK 250/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa E. spółki z o.o.

przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Rozwoju i Finansów (poprzednio
Ministrowi Skarbu Państwa)

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 23 października 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w [...] - po ponownym rozpoznaniu sprawy z powództwa spółki pod firmą „E.” sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa - wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy obejmujący akt notarialny, sporządzony w dniu 16 marca 2004 r. w Kancelarii Notarialnej [...], w treści którego w § 9 ust. 3 spółka „E.” na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Skarbu Państwa opłaty gwarancyjnej w wysokości różnicy między zadeklarowanymi a faktycznie poniesionymi nakładami do kwoty 3 000 000 zł, zmieniony aktem notarialnym z dnia 26 lutego 2008 r., a następnie postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 5 sierpnia 2010 r. zaopatrzony w klauzulę wykonalności.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 16 marca 2004 r. strony zawarły umowę sprzedaży przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą „P.”, w którego skład wchodziło prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa o obszarze 2,3181 ha położonego w W. przy ul. K. wraz z budynkami stanowiącymi odrębne nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu o obszarze 0,0022 ha, stanowiącego własność Gminy Miejskiej W., położonego w W. przy ul. K. Budynki były w całości zamortyzowane, w ponad 75% zdegradowane i kwalifikowały się do wyburzenia. Przedsiębiorstwo od wielu lat nie prowadziło statutowej działalności, a jedynie czerpało dochody z wynajmu powierzchni biurowych i prowadzenia archiwum dokumentów. Przed zawarciem umowy strony prowadziły negocjacje, w których pierwszoplanowe znaczenie dla pozwanego miało uzyskanie jak najwyższej ceny i zapewnień socjalnych dla pracowników przedsiębiorstwa. Dalszą kwestią, wymuszoną przez przepisy o prywatyzacji i komercjalizacji, było zobowiązanie nabywcy do poczynienia nakładów finansowych na inwestycje i remonty o charakterze budowlanym. Podczas negocjacji spółka „E.” zaznaczyła, że budynki, których remont byłby nieopłacalny zostaną wyburzone, a w skład inwestycji poczynionych w celu wykonania zobowiązań będzie wchodziło również przygotowanie placu.

W § 9 umowy sprzedaży spółka „E.” zobowiązała się do poniesienia nakładów finansowych na mienie będące przedmiotem sprzedaży w wysokości 3 000 000 zł w ciągu 4 lat od dnia podpisania umowy. Nakłady miały być przeznaczone na inwestycje i remonty o charakterze budowlanym. Ich realizacja miała wymagać uprzedniego uzyskania wymaganych przepisami budowlanymi decyzji i uzgodnień organów administracji publicznej. Na wypadek odmowy ich uzyskania strony dopuściły możliwość odprzedaży przedmiotu umowy z przeniesieniem zobowiązań i zabezpieczeń realizacji nakładów lub uzgodnienia innego sposobu realizacji inwestycji. Rozliczenie realizacji nakładów miało nastąpić na podstawie raportu sporządzonego przez biegłego rewidenta przedłożonego sprzedawcy w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące po upływie czwartego roku realizacji nakładów. W § 9 ust. 3 umowy strony postanowiły, że niewykonanie tych zobowiązań w całości lub w części będzie wiązało się z obowiązkiem zapłaty przez spółkę „E.” na rzecz Skarbu Państwa opłaty gwarancyjnej w kwocie odpowiadającej różnicy między zadeklarowanymi a faktycznie poniesionymi nakładami w ciągu 7 dni od upływu terminu przedłożenia sprzedawcy dokumentów dotyczących rozliczenia nakładów. Co do obowiązku zapłaty opłaty gwarancyjnej spółka na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. poddała się egzekucji z aktu notarialnego do kwoty 3 000 000 zł.

W dniu 2 sierpnia 2005 r. Prezydent W. wydał na rzecz powódki decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo - usługowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000 m z niezbędną infrastrukturą, przyłączami, parkingiem, zagospodarowaniem terenu i elementami reklamowymi. W dniu 11 kwietnia 2007 r. odmówił natomiast powódce ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku handlowo - magazynowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędnymi przyłączeniami infrastruktury technicznej ze względu na niespełnienie warunku umożliwiającego wydanie decyzji oraz na niezgodność z wynikami analizy.

Pismem z dnia 15 stycznia 2008 r. powódka wystąpiła o przedłużenie terminu do wykonania zobowiązania wynikającego z § 9 umowy sprzedaży, do dnia 30 czerwca 2009 r., twierdząc, że planowane nakłady będą miały charakter budowlany, z tym że w pierwszej fazie zostaną przeprowadzone prace rozbiórkowe,

których koszt wyczerpie wysokość ciążącego na niej zobowiązania inwestycyjnego. W dniu 26 lutego 2008 r. strony sporządziły aneks do umowy z dnia 16 marca 2004 r., w którym postanowiły, że wobec otrzymania przez powódkę decyzji odmawiającej warunków zabudowy ustalają termin wykonania zobowiązań inwestycyjnych na dzień 30 września 2009 r.

Umową notarialną z dnia 11 grudnia 2008 r. powódka przeniosła na „S.” sp. z o.o. w P. m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o obszarze 2,3181 ha wraz z prawem własności posadowionych na nim budynków, które wchodziło w skład nabytego przedsiębiorstwa „P.”.

W lipcu 2009 r. został sporządzony przez biegłego rewidenta raport potwierdzający poniesienie przez powódkę nakładów remontowo - budowlanych według stanu na dzień 30 czerwca 2009 r. w kwocie 3 065 519,80 zł netto (brutto: 3 739 934,16 zł), obejmującej koszty naprawy nawierzchni wyjazdu, pokrycia papowego, opracowania dokumentacji projektowej, rozbiórki obiektów budowlanych, modernizacji instalacji elektrycznej oraz zaliczki na pokrycie dodatkowych prac w ramach przebudowy ul. K. w zakresie geometrii i budowy sygnalizacji ulicznej. Na żądanie dyrektora Delegatury Ministra Skarbu Państwa w W. biegła sporządziła aneks do raportu, według którego wartość nakładów uległa zmianie z kwoty 3 065 519,80 zł netto (3 739 934,16 zł brutto) na kwotę 3 285 519,80 zł (4 008 334,16 zł brutto), ponieważ do rozliczenia doszła pozycja „zwrot nakładów poniesionych przy adaptacji i remoncie wynajmowanych pomieszczeń” w kwocie 268 400 zł brutto.

W dniu 16 grudnia 2009 r. pozwany wezwał powódkę do zapłaty kwoty 2 989 000 zł tytułem opłaty gwarancyjnej, podnosząc, że nakłady wymienione w raporcie biegłego - poza kwotą 11 000 zł - nie mogą być uznane za nakłady na inwestycje i remonty w rozumieniu § 9 umowy sprzedaży. Zarzucił też, że powódka odprzedała przedmiot umowy nie informując go o zamierzonej transakcji, przez co wykluczyła przewidzianą w umowie możliwość uzgodnienia innego sposobu realizacji inwestycji. Nowy właściciel zobowiązał się natomiast zwrócić powódce wydatki poniesione na wykonanie dróg dojazdowych oraz dokończenie prac rozbiórkowych w kwocie 3 000 000 zł plus VAT, a wydatki związane

z opracowaniem dokumentacji projektowej i przebudowę ul. K. zostały przedstawione do rozliczenia Skarbowi Państwa.

W dniu 22 lutego 2010 r. pozwany sporządził certyfikat niewykonania zobowiązań, w którym wskazał, że na podstawie § 9 ust. 3 umowy powódka jest zobowiązana do zapłaty opłaty gwarancyjnej w wysokości 100% różnicy między nakładami zadeklarowanymi a faktycznie wykonanymi, tj. w kwocie 2 989 000 zł. Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w W. nadał tytułowi egzekucyjnemu w postaci aktu notarialnego z dnia 16 marca 2004 r. klauzulę wykonalności.

Sąd Okręgowy stwierdził, że, zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przyjsie. Powódka kwestionuje istnienie obowiązku uiszczenia opłaty gwarancyjnej, twierdząc, że wykonała zobowiązanie wynikające z § 9 umowy sprzedaży. Po dokonaniu wykładni oświadczeń woli złożonych w tej umowie Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że zgodnym zamiarem stron było przeznaczenie nakładów finansowych w kwocie 3 000 000 zł na remonty, wyburzenia budynków oraz uporządkowanie nieruchomości gruntowej. Podkreślił, że przedsiębiorstwo „P.” od wielu lat nie prowadziło swojej „Statutowej działalności, osiągało dochód rzędu kilku tysięcy złotych, a budynki nadawały się jedynie do wyburzenia. Można więc przyjąć, że decyzja o prywatyzacji przedsiębiorstwa była dla pozwanego bardziej korzystna niż jego likwidacja, ponieważ pozwoliła mu osiągnąć wyższą cenę i zobowiązać nabywcę do poczynienia nakładów mających na celu uporządkowanie nieruchomości i przygotowanie jej do inwestycji gospodarczej. Nie można przyjmować, że w wyniku zbycia nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa spółce „S.” doszło do jego likwidacji, ponieważ powódka nadal archiwizuje dokumenty, a więc wykonuje działalność, którą przejęła jako następca prawny przedsiębiorstwa „P.”. Z zawartej przez strony umowy nie wynikało, aby powódka zobowiązała się wobec pozwanego do wybudowania jakichkolwiek

obiektów na nieruchomości, którą zbyła spółce „S”. Umowa zawarta z tą spółką w dniu 11 grudnia 2008 r. nie miała znaczenia dla oceny czy nakłady poczynione przez powódkę były zgodne z § 9 umowy z dnia 16 marca 2004 r., gdyż o ich kwalifikacji zdecydowała wykładnia oświadczeń woli złożonych w tej umowie, która nie zawierała postanowień zakazujących powódcę dysponowania nieruchomością wchodzącą w skład nabytego przedsiębiorstwa.

Wyrokiem z dnia 23 października 2015 r. Sąd Apelacyjny w W. oddalił apelację pozwanego od tego wyroku, aprobując dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodów, poczynione w jej wyniku ustalenia faktyczne i dokonaną wykładnię oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie sprzedaży przedsiębiorstwa, zawartej na podstawie art. 48 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r., Nr 171, poz. 1397 ze zm. - dalej: „u.k.p.”; obecnie: jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 981 ze zm.). Uznał za pozbawiony racji zarzut skarżącego, jakoby Sąd pierwszej instancji - z naruszeniem art. 386 § 6 k.p.c. - nie uwzględnił oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania wyrażonych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 7 marca 2012 r. Dodał też, że projekt umowy z dnia 16 marca 2004 r. został przygotowany przez pracowników Ministerstwa Skarbu Państwa, wobec czego wszelkie wątpliwości co do znaczenia zawartych w niej oświadczeń woli muszą być tłumaczone na niekorzyść autora.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwany, powołując się na obie podstawy przewidziane w art. 398 § 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wskazał na naruszenie art. 65 w związku z art. 56 k.c. i art. 48 ust. 2 u.k.p. przez przyjęcie, że zgodnym zamiarem stron w § 9 umowy mogło być dokonanie rozbiórki budynków i innych prac wykazanych w przedłożonych przez powódkę operatach, polegających na przygotowaniu placu pod budowę w celu sprzedaży mienia przedsiębiorstwa, a nie poczynienie inwestycji ukierunkowanych na utrzymanie mienia prywatyzowanego przedsiębiorstwa i ulepszenie jego działalności, art. 48 ust. 2 u.k.p. przez przyjęcie, że z przepisu tego nie wynika obowiązek wypełnienia przez kupującego przedsiębiorstwo zobowiązań inwestycyjnych ukierunkowanych na rozwój prywatyzowanego przedsiębiorstwa, i art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. przez bezzasadne

pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Poza tym zarzucił obrazę art. 386 § 6 k.p.c. przez pominięcie przy ponownym rozpoznaniu sprawy wskazań co do dalszego postępowania wyrażonych w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2012 r. w zakresie dokonania wykładni § 9 umowy z uwzględnieniem treści całej umowy prywatyzacyjnej oraz okoliczności zaistniałych po jej zawarciu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zauważyć, że, zgodnie z art. 102 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r., poz. 2260), wobec przejścia urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa w stan likwidacji, w postępowaniach sądowych, w sprawach cywilnych, w których stroną jest Skarb Państwa reprezentowany przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, wszczętych i niezakończonych przed dniem 1 stycznia 2017 r., z tym dniem w miejsce ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa wstępuje organ państwowej jednostki organizacyjnej, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Według art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 543 ze zm.), sprawy realizacji dochodów i wydatków budżetu państwa, jak również ochrony interesów Skarbu Państwa - z wyjątkiem spraw, które na mocy odrębnych przepisów przypisane są innym działom, należą do działu finanse publiczne. Z kolei zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 września 2016 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Finansów (Dz.U. z 2016 r., poz. 1595), działem administracji rządowej finanse publiczne kieruje Minister Rozwoju i Finansów.

Ze względu na zmiany, jakie nastąpiły w administracji rządowej, z dniem 1 stycznia 2017 r. w niniejszej sprawie w miejsce Ministra Skarbu Państwa wstępuje Minister Rozwoju i Finansów zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej (art. 67 § 2 k.p.c.).

Przystępując do rozważenia zarzutu naruszenia art. 386 § 6 k.p.c., trzeba przypomnieć, że wydany przez Sąd Okręgowy w [...] w dniu 17 czerwca 2011 r. wyrok oddalający powództwo, został wyrokiem Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 7

marca 2012 r. uchylony, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Apelacyjny wskazał na potrzebę ustalenia właściwej treści regulacji zawartej w § 9 umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2004 r. z uwzględnieniem kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli, dającej pierwszeństwo rzeczywistej woli stron, a gdyby nie udało się jej stwierdzić - z uwzględnieniem wzorca obiektywnego. Podkreślił, że konieczna jest wnikliwa analiza całości umowy, której przedmiotem była sprzedaż przedsiębiorstwa, a nie wyłącznie nieruchomości. W § 9 umowy strony nie ograniczyły zobowiązania powódki do wyburzenia budynków, w § 8 z kolei powódka zobowiązała się do realizacji porozumienia socjalnego i utrzymania stanu zatrudnienia przez okres 15 miesięcy. Należałoby w związku z tym rozważyć możliwość przyjęcia domniemania, że przedsiębiorstwo będące przedmiotem umowy sprzedaży funkcjonowało. Nie bez znaczenia były też okoliczności, które wystąpiły po zawarciu umowy, zwłaszcza sporządzenie na wniosek powódki aneksu do umowy. We wniosku tym powódka zadeklarowała, że nakłady, do których się zobowiązała będą miały charakter budowlany, z tym że w pierwszej fazie zostaną przeprowadzone prace rozbiórkowe.

Dopiero po dokonaniu wykładni umowy - stwierdził Sąd Apelacyjny - można będzie ocenić, czy powódka wywiązała się z zobowiązania do poczynienia nakładów wobec Skarbu Państwa, czy z zobowiązania wobec osób trzecich. W tym aspekcie pomocna może być analiza wskazywanej przez pozwanego umowy sprzedaży zawartej w dniu 11 grudnia 2008 r. z „S.” sp. z o.o. w Pu. Po ustaleniu treści zobowiązania powódki zawartego w § 9 umowy Sąd pierwszej instancji powinien poddać szczegółowej analizie wskazywane przez powódkę nakłady finansowe, które miały być poczynione w wykonaniu tego zobowiązania i ustosunkować się do wszystkich pozycji z raportu biegłego rewidenta. Dotychczas Sąd pierwszej instancji odniósł się bowiem tylko do robót rozbiórkowych.

Przytoczone wskazania były wiążące zarówno dla Sądu pierwszej instancji, jak i dla Sądu Apelacyjnego przy ponownym rozpoznaniu sprawy, zgodnie bowiem z art. 386 § 6 k.p.c., ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym

rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jedynie wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Uznając podniesiony w apelacji zarzut obrazy art. 386 § 6 k.p.c. za nieuzasadniony, Sąd Apelacyjny stwierdził, że wskazania zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2012 r. były zbieżne z tymi, które wynikają z art. 65 § 2 k.c., natomiast z przesłuchania osób biorących udział w dniu 16 marca 2004 r. w podpisaniu umowy sprzedaży wynikało, że przy formułowaniu umowy zbieżnie interpretowały jej postanowienia, w związku z czym nie było potrzeby sięgania do obiektywnego wzorca wykładni.

Abstrahując od zawartych w skardze wywodów dotyczących oceny dowodów, które usuwają się spod kontroli kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.), nie można odmówić skarżącemu racji, gdy zarzuca, że przy dokonywaniu wykładni postanowienia § 9 umowy - z naruszeniem art. 386 § 6 k.p.c. - zostały pominięte wskazania co do konieczności uwzględnienia pełnej zwerbalizowanej treści umowy.

Sądy obu instancji w uzasadnieniach wyroków zawarły obszerne wywody na temat przyjmowanych w orzecznictwie ogólnych zasad tłumaczenia oświadczeń woli, uszło jednak uwagi Sądu Apelacyjnego, że w niniejszej sprawie chodziło o wykładnię oświadczenia woli ujętego w formie pisemnej, czyli wyrażonego w dokumencie. Sens takich oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim pełny tekst dokumentu. Interpretacja wywołującego wątpliwości i spornego między stronami postanowienia umowy nie może, oczywiście, opierać się jedynie na analizie językowej odnośnego fragmentu umowy, wymaga uwzględnienia jej pełnej zwerbalizowanej treści, zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgadniano i zawierano. Tekst dokumentu nie stanowi w związku z tym wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli, dopuszczalne jest sięgnięcie do okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą zeznań osób bezpośrednio zainteresowanych. Dla ustalenia znaczenia, jakie strony nadawały oświadczeniu woli w chwili zawierania umowy, pomocny może być również sposób jej wykonywania. Wykładnia nie może jednak pomijać zwerbalizowanej treści umowy ani prowadzić do wyników z nią sprzecznych.

Napisane sformułowania i pojęcia, a także sama systematyka i struktura aktu umowy są bowiem jednym z istotnych wykładników woli stron, które powinny rozumieć tekst umowy zgodnie z zasadami składniowymi i znaczeniowymi języka, w którym została ona sporządzona (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1994 r., I CKN 100/94, nie publ., z dnia 3 września 1998 r., I CSK 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38, z dnia 9 września 1998 r., I CKN 842/97, OSNC 1999, nr 5, poz. 91, z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, nie publ., z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, nie publ., z dnia 23 września 2004 r., III CK 400/03, nie publ., z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CSK 159/08, nie publ., z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 169/09, nie publ., z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 382/09, nie publ. i z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 179/11, nie publ.).

Umowa sprzedaży z dnia 16 marca 2004 r. została zawarta przez strony na podstawie art. 48 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 39 ust. 1 pkt 1 u.k.p., w trybie rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia; jej przedmiotem było przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. Do istotnych postanowień umowy należało więc określenie zobowiązań kupującego w zakresie przewidywanych inwestycji, ochrony środowiska i dóbr kultury oraz ochrony miejsc pracy. Integralną częścią umowy były również zobowiązania socjalne kupującego ustalone w porozumieniu z przedstawicielstwem pracowników. Strony uwzględniły odnośne postanowienia w zawartej umowie, powódka zobowiązała się m.in. do poniesienia nakładów finansowych na mienie będące przedmiotem umowy w wysokości 3 000 000 zł w ciągu czterech lat od dnia podpisania umowy. W § 9 strony postanowiły, że „...nakłady finansowe zostaną przeznaczone na inwestycje i remonty o charakterze budowlanym. Ich realizacja wymagać będzie uprzedniego uzyskania wymaganych przepisami budowlanymi decyzji i uzgodnień organów administracji publicznej...”.

Nie można odeprzeć zarzutu skarżącego, że Sąd Apelacyjny, dokonując wykładni § 9 umowy, nie brał pod rozwagę jego zwerbalizowanej treści, zwłaszcza wskazania, że nakłady miały być - obok remontów - przeznaczone na inwestycje. Pojęcie to również w języku potocznym jest używane na określenie nakładów

gospodarczych, których celem jest stworzenie nowych lub powiększenie już istniejących środków trwałych. Rozważenia wymagało też uściślenie, że chodzi o inwestycje o charakterze budowlanym, których realizacja wymagać będzie uzyskania decyzji organów budowlanych. Sformułowanie to mogło świadczyć o odmiennym zamiarze od ustalonego w dotychczasowym postępowaniu. To samo dotyczy czynności podejmowanych przez powódkę już po zawarciu umowy, takich jak złożenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo - usługowego, a następnie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku handlowo - magazynowego.

Pominięcie w dotychczasowych rozważaniach pełnej zwerbalizowanej treści umowy sprzedaży przedsiębiorstwa uniemożliwia odparcie podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c.

Uszło też uwagi Sądu Apelacyjnego, że dotychczasowe ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu robót wykonanych przez powódkę, które - jej zdaniem - powinny być uznane za nakłady poczynione w wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w § 9 umowy, są tak dalece ogólne, że nie pozwalają na ich prawidłową kwalifikację. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji, zaaprobowanych przez Sąd Apelacyjny, wynika jedynie, że powódka dokonała naprawy nawierzchni wyjazdu, pokrycia papowego, opracowania dokumentacji projektowej, rozbiórki obiektów budowlanych; i modernizacji instalacji elektrycznej. Nie wiadomo jaki był udział poszczególnych prac w ogólnych kosztach ich wykonania, czy istotnie - jak podnosi skarżący - nakłady sprowadzały się do rozbiórki budynków i przygotowania placu pod budowę jedynie w celu sprzedaży, czy też niektóre z nich mogą być uznane za remonty o charakterze budowlanym służące dalszemu funkcjonowaniu przedsiębiorstwa.

Trzeba przypomnieć, że o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wtedy, gdy ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania. Natomiast brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca

2003 r., V CKN 1825/00, Izba Cywilna 2003, nr 12, s. 46, z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 708/08, nie publ. i z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, nie publ.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

kc

jw