



Sygn. akt I CSK 250/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa E. spółki z o.o. we W.
przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Przedsiębiorczości i Technologii
o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 maja 2019 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 8 sierpnia 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

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

UZASADNIENIE

Powódka E. Sp. z o.o. we W. domagała się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego opatrzonego klauzulą wykonalności, obejmującego zobowiązanie do zapłaty na rzecz pozwanego Skarbu Państwa opłaty gwarancyjnej w wysokości różnicy między zadeklarowanymi nakładami, a nakładami faktycznie poniesionymi, przy czym górną granicę opłaty gwarancyjnej podlegającej egzekucji określono w akcie na kwotę 3 000 000 zł.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo. Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 7 marca 2012 r. uchylił wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Okręgowy ustalił, że strony w dniu 16 marca 2004 r. zawarły umowę sprzedaży przedsiębiorstwa (umowa sprzedaży), w którego skład wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa o obszarze 2,3181 ha położonego we W. przy ul. K. [...] z budynkami stanowiącymi odrębne nieruchomości i prawo użytkowania wieczystego gruntu o obszarze 0,0022 ha, stanowiącego własność Gminy Miejskiej W., położonego we W. przy ul. K. [...]. Stan budynków był słaby, były one w całości zamortyzowane, w ponad 75% zdegradowane i kwalifikowały się do wyburzenia. Przedsiębiorstwo od wielu lat nie prowadziło statutowej działalności; czerpało dochody jedynie z wynajmu powierzchni biurowych i prowadzenia archiwum dokumentów.

Przed zawarciem umowy sprzedaży strony prowadziły negocjacje, w których pierwszoplanowe znaczenie dla pozwanego miało uzyskanie jak najwyższej ceny i zapewnień socjalnych dla pracowników. Dalszą kwestią, wymuszoną przez przepisy ustawy, było zobowiązanie nabywcy do poczynienia nakładów finansowych na inwestycje i remonty o charakterze budowlanym. Podczas negocjacji powódka zaznaczyła, że budynki, których remont byłby nieopłacalny, zostaną wyburzone, a w skład inwestycji będzie wchodziło również przygotowanie placu.

W umowie sprzedaży powódka 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 odsprzedaży przedmiotu umowy z przeniesieniem zobowiązań i zabezpieczeń realizacji nakładów lub uzgodnienia innego sposobu realizacji inwestycji. Rozliczenie realizacji nakładów miało nastąpić na podstawie raportu biegłego rewidenta przedłożonego sprzedawcy w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące po upływie czwartego roku realizacji nakładów. Niewykonanie tego zobowiązania w całości lub w części wiązało się zgodnie z umową z obowiązkiem zapłaty przez powódkę na rzecz pozwanego opłaty gwarancyjnej odpowiadającej różnicy między zadeklarowanymi a faktycznie poniesionymi nakładami.

W dniu 2 sierpnia 2005 r. wydano na rzecz powódki decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo - usługowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000 m² z niezbędną infrastrukturą, przyłączami, parkingiem, zagospodarowaniem terenu i elementami reklamowymi. W dniu 11 kwietnia 2007 r. odmówiono natomiast powódce ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku handlowo - magazynowego z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi przyłączeniami infrastruktury technicznej ze względu na niespełnienie warunków umożliwiających wydanie decyzji.

W dniu 26 lutego 2008 r. strony sporządziły aneks do umowy sprzedaży, w którym postanowiły, że w związku z otrzymaniem przez powódkę decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy określają termin wykonania zobowiązań inwestycyjnych na dzień 30 września 2009 r.

Umową z dnia 11 grudnia 2008 r. powódka przeniosła na „S.” sp. z o.o. w P. (S.) m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z prawem własności posadowionych na niej budynków, które wchodziło w skład nabytego uprzednio przedsiębiorstwa. W lipcu 2009 r. biegły rewident sporządził 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), obejmujących 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 Ministerstwa Skarbu Państwa we W. do raportu sporządzono aneks, 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 netto (4 008 334,16 zł brutto), ponieważ do rozliczenia doszła pozycja w postaci „zwrotu 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, że powódka odsprzedała przedmiot umowy nie informując o zamierzonej transakcji, przez co wykluczyła przewidzianą w umowie możliwość uzgodnienia innego sposobu realizacji inwestycji. W wezwaniu wskazano również, że nowy właściciel zobowiązał się zwrócić powódce wydatki poniesione na wykonanie dróg dojazdowych i dokończenie prac rozbiórkowych w kwocie 3 000 000 zł powiększonej o VAT, a wydatki związane z opracowaniem dokumentacji projektowej i przebudową 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 umowy sprzedaży powódka jest zobowiązana do zapłaty opłaty gwarancyjnej w wysokości 100% różnicy między nakładami zadeklarowanymi a faktycznie wykonanymi, tj. kwoty 2 989 000 zł.

Sąd Okręgowy przyjął, że zgodnym zamiarem stron było przeznaczenie nakładów finansowych w kwocie 3 000 000 zł na remonty, wyburzenia budynków i uporządkowanie nieruchomości gruntowej. Podkreślił, że poprzedni właściciel nieruchomości – przedsiębiorstwo „P.” – od wielu lat nie prowadziło statutowej

działalności, osiągało dochód rzędu kilku tysięcy złotych, a budynki nadawały się jedynie do wyburzenia. Decyzja o prywatyzacji była dla pozwanego bardziej korzystna niż likwidacja przedsiębiorstwa, ponieważ pozwoliła osiągnąć wyższą cenę i zobowiązać nabywcę do poczynienia nakładów mających na celu uporządkowanie nieruchomości i przygotowanie jej do inwestycji gospodarczej. Z umowy sprzedaży nie wynikało natomiast, aby powódka zobowiązała się wobec pozwanego do wybudowania jakichkolwiek obiektów na nieruchomości, którą zbyła na rzecz S.. Umowa z S. nie miała znaczenia dla oceny, czy nakłady poczynione przez powódkę były zgodne z umową sprzedaży, gdyż o kwalifikacji tych nakładów decydowała wykładnia oświadczeń woli złożonych w umowie sprzedaży, ta zaś nie zawierała postanowień zakazujących powódce dysponowania nieruchomością wchodzącą w skład przedsiębiorstwa.

Z tych względów Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. uwzględnił powództwo w całości.

Wyrokiem z dnia 23 października 2015 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację pozwanego, aprobując dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodów, poczynione w jej wyniku ustalenia faktyczne i dokonaną wykładnię oświadczeń woli. Dodał, że projekt umowy sprzedaży 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.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2017 r. Sąd Najwyższy, na skutek skargi kasacyjnej pozwanego, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy uwzględnił zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. uznając, że Sąd Apelacyjny, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, pominął wskazówki co do konieczności uwzględnienia pełnej zwerbalizowanej treści umowy. Sąd Apelacyjny nie brał pod uwagę wskazania, że nakłady miały być - obok remontów - przeznaczone na inwestycje. Rozważenia wymagało też, zdaniem Sądu Najwyższego, zawarte w umowie 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 dotyczyło 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 uniemożliwiało także, zdaniem Sądu Najwyższego, odparcie podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c.

Sąd Najwyższy zauważył też, 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 sprzedaży, były na tyle ogólnikowe, iż nie pozwalały na ich prawidłową kwalifikację.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2017 r. zmienił zaskarżony apelacją wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny uznał, odmiennie niż Sąd Okręgowy, że zasadnicze znaczenie dla ustalenia, czy wydatki wymienione w raporcie biegłego służyły wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży, miała m.in. umowa sprzedaży z S.. Na podstawie tej umowy ustalił, że prace związane z wydatkami na opracowanie dokumentacji projektowej i przebudowę ul. K. we W. oraz prace rozbiórkowe były wykonywane na rzecz S.. Ponadto, z umowy z S. wynikało, że powódka prowadziła prace rozbiórkowe zabudowań na objętych umową sprzedaży nieruchomościach i zobowiązała się dokończyć na swój koszt rozbiórkę tych zabudowań do poziomu posadzek do dnia 30 kwietnia 2009 r. oraz wykonać drogi, w tym również wjazd, wyjazd i dwa skrzyżowania.

Na podstawie zeznań świadka A. D. Sąd ustalił także, że kwoty wydatkowane na rozbiórkę budynków mogły być traktowane jako koszty, natomiast

jako inwestycja mogły one być traktowane tylko wtedy, gdyby powódka następnie przystąpiła do prac budowlanych.

W sposób odmienny niż Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny ocenił dowody z zeznań części świadków. Wskazał m.in., że E. M. nie brała udziału w procesie negocjacji umowy sprzedaży, a z jej zeznań wynikało, iż dla Skarbu Państwa istotna była nie tylko cena, lecz również pakiet socjalny dla pracowników, nakłady inwestycyjne oraz najprawdopodobniej dalszy byt przedsiębiorstwa. Zeznania J. K., w zakresie, w jakim twierdził on, że powódka informowała pozwanego o zamiarze komercyjnego wykorzystania nieruchomości, kolidowały natomiast z zeznaniami innego świadka.

Sąd Apelacyjny uznał, że gdyby w dacie zawarcia umowy sprzedaży stan wszystkich budynków uzasadniał wyłącznie ich wyburzenie, w ramach zobowiązania powódki w umowie sprzedaży ujęto by ich wyburzenie. Zdaniem Sądu, świadczyło to, że przedsiębiorstwo będące przedmiotem sprzedaży funkcjonowało, chociaż nie prowadziło działalności statutowej. Ponadto, Sąd zauważył, że we wniosku o zmianę umowy sprzedaży powódka deklarowała, iż nakłady, do których poniesienia jest zobowiązana, będą miały charakter budowlany, a w pierwszej fazie przeprowadzone zostaną prace rozbiórkowe. To, że w ocenie powódki wartość prac rozbiórkowych przekraczała 3 000 000 zł miałoby znaczenie tylko wtedy, gdyby rzeczywiście powódka podjęła prace budowlane, a nie sprzedała nieruchomość innemu podmiotowi.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła w całości skargą kasacyjną powódka, zarzucając naruszenie w różnych konfiguracjach art. 382, art. 224 § 1, art. 227, art. 233, art. 378 § 1, art. 386 § 1, art. 386 § 6, art. 398²⁰ i art. 391 § 1 k.p.c., art. 65 § 2 i art. 484 § 2 k.c., a także art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. oraz art. 2 w związku z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP. Na tej podstawie wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie i zmianę wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana na skutek kasatoryjnego wyroku Sądu Najwyższego, jest związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Związanie to dotyczy także Sądu Najwyższego rozpoznającego sprawę ponownie, w następstwie zaskarżenia wyroku sądu drugiej instancji. Wiążącą wykładnię prawa, o której stanowi art. 398²⁰ k.p.c., trzeba rozumieć ściśle, jako wypowiedź odnoszącą się do sposobu interpretacji przepisów prawnych rozważanych przez Sąd Najwyższy, w szczególności w związku z oceną zarzutów kasacyjnych. Nie stanowią w konsekwencji wiążącej wykładni prawa wypowiedzi wskazujące na mankamenty w ustaleniach faktycznych poczynionych przez sądy powszechne lub kierunki uzupełnienia tych ustaleń, a także sygnalizujące konkretne kwestie, które powinny być rozważone w okolicznościach sprawy w płaszczyźnie wykładni oświadczeń woli (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2016 r., II CSK 230/15, niepubl. i z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 667/17, niepubl.).

Odnosząc tę uwagę do motywów wydanego uprzednio w niniejszej sprawie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2017 r., należało uznać, że zawarte w nim rozważania prawne i wskazówki, z zastrzeżeniem ogólnych wywodów dotyczących sposobu wykładni pisemnych oświadczeń woli, nie miały charakteru wiążącej wykładni prawa. Nie krępowały one tym samym swobody jurysdykcyjnej Sądu Apelacyjnego rozpoznającego sprawę ponownie, ani też Sądu Najwyższego rozstrzygającego skargę kasacyjną złożoną przez powódkę. Nie można było tym samym podzielić postawionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 398²⁰ k.p.c.

Rozpoznając sprawę po uprzednim wyroku Sądu Najwyższego Sąd Apelacyjny uznał w przeważającej części za trafne sformułowane przez pozwanego w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego dotyczące ustaleń faktycznych. Zasadnie jednak powódka zarzuciła, że sposób, w jaki Sąd Apelacyjny poczynił w tym zakresie odmienne ustalenia niż Sąd Okręgowy, naruszał art. 382 k.p.c., który wymaga, by wynik postępowania apelacyjnego opierał się na ocenie o całościowym charakterze, uwzględniającej pełny materiał zgromadzony zarówno w postępowaniu przed sądem pierwszej, jak i drugiej instancji.

Ponadto, w sytuacji, w której sąd drugiej instancji w wielu punktach odmiennie ocenia przydatność określonych dowodów lub ich wiarygodność, szczególnie istotne staje się klarowne wskazanie ustaleń faktycznych, które sąd ten ostatecznie uważa za prawidłowe i czyni podstawą rozstrzygnięcia. Sposób sformułowania motywów zaskarżonego wyroku nie czynił zadość tym założeniom. Sąd Apelacyjny wskazał, że odmiennie ocenia wagę lub moc poszczególnych dowodów, bez jednoczesnego wyjaśnienia, w jakim zakresie i w jaki sposób ta odmienna ocena rzutowała na trafność konkretnych ustaleń Sądu Okręgowego, a w konsekwencji, jakie ustalenia uznał ostatecznie za podstawę własnego wyroku. Bez względu na wymagania wynikające z art. 382 k.p.c., taki sposób uzasadnienia wyroku istotnie utrudniał jego kontrolę kasacyjną.

Odwoławszy się do umowy z dnia 11 grudnia 2008 r. między powódką a S., Sąd Apelacyjny ustalił – przy czym z kontekstu wynikało, że chodzi o ustalenie faktyczne – iż nakłady związane z wydatkami na opracowanie dokumentacji projektowej i przebudowę ul. K. we W., a także prace rozbiórkowe były wykonywane na rzecz S.. Sąd Apelacyjny nie wyjaśnił wprawdzie, jakie konsekwencje wiązał z tym ustaleniem, wnioskować jednak można, że stanowiło ono przynajmniej jeden z argumentów na rzecz zmiany zaskarżonego apelacją wyroku i oddalenia powództwa. Dokonana przez Sąd Apelacyjny ocena przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu umowy zawartej przez powódkę z S. uchylała się kontroli Sądu Najwyższego (art. 398³ § 3 k.p.c.). Dokument ten mógł jednak co najwyżej służyć ustaleniu tego, że osoby, którego go podpisały, złożyły zawarte w nim oświadczenia (art. 245 k.p.c.). Do przyjęcia, że między powódką a S. powstał stosunek prawny o określonym kształcie konieczna była wykładnia treści tego dokumentu, co lokuje się już w płaszczyźnie oceny prawnej, nie zaś ustaleń faktycznych. Dalej jeszcze zmierzała ocena prawna, według której nakłady zrealizowane przez powódkę służyły (jedynie) wykonaniu umowy z S.. Stawiając tę tezę, która powinna być poprzedzona rozważaniami w płaszczyźnie art. 65 k.c., Sąd Apelacyjny nie odniósł się do wynikających z materiału sprawy i rozważanych w uprzednim postępowaniu apelacyjnym okoliczności wskazujących na to, że powódka rozpoczęła działania w zakresie przebudowy układu drogowego ul. K. zanim zawarła umowę z S.. Nie poddał

również bliższej analizie postanowień umowy z S., która obligowała powódkę do dokończenia tych prac na własny koszt (§ 7 umowy), z zastrzeżeniem zwrotu przez S. wydatkowych przez powódkę środków w sytuacji, w której dojdzie do nabycia nieruchomości (§ 4 ust. 2 umowy).

Niezależnie od tego, Sąd Najwyższy nie podzielił prezentowanego przez pozwanego stanowiska, według którego uzgodnienie w umowie z osobą trzecią zwrotu wartości nakładów poniesionych przez powódkę stało na przeszkodzie zakwalifikowaniu tych nakładów jako służących realizacji zobowiązania powódki zastrzeżonego w § 9 ust. 1 umowy sprzedaży. Umowa sprzedaży nie wykluczała takiej konstrukcji, a zarazem nie ma przeszkód, by to samo zachowanie stanowiło spełnienie świadczenia, do którego dłużnik jest zobowiązany na podstawie więcej niż jednego stosunku prawnego.

Oceniając inaczej niż Sąd Okręgowy przydatność do rozstrzygnięcia sprawy zeznań A. D., Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie zeznań tego świadka, że kwoty wydatkowane przez powódkę na rozbiórkę budynków mogły być traktowane jako koszty, a jako inwestycja mogłyby zostać potraktowane, gdyby powódka następnie przystąpiła do prac budowlanych. Pomijając niewyjaśnioną bliżej w uzasadnieniu wyroku dystynkcję między „kosztem” a „inwestycją”, nieznajującą oparcia w tekście umowy sprzedaży, stanowisko to błędnie utożsamia ustalenia faktyczne, które mogą być następstwem określonej oceny dowodu z zeznań świadka, z rekonstrukcją treści umowy, która stanowi *questio iuris* i powinna być dokonywana w zgodzie z wymaganiami wynikającymi z art. 65 k.c. Wymagania te były wielokrotnie przypominane na różnych etapach postępowania w niniejszej sprawie, toteż ponowne przywoływanie ich w tym miejscu należało uznać za zbędne. Podkreślenia wymagało jednak, że interpretacja § 9 umowy sprzedaży stanowiła zasadniczy punkt sporu między stronami. Ciężar jej rozstrzygnięcia spoczywał na sędzie i nie mógł być – co oczywiste – zastąpiony odwołaniem się do stanowiska jednego ze świadków. Podejście takie uchybiało art. 382 k.p.c., a jednocześnie czyniło zasadnym zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c.

Na uchybienie to nie rzutowała okoliczność, że Sąd Apelacyjny sięgnął ponadto do treści pisma powódki z dnia 15 stycznia 2008 r., ustaliwszy na jego

podstawie m.in. to, że czynione przez powódkę nakłady będą miały charakter budowlany. Do pisma tego, z racji jego treści, odwoływały się obie strony sporu, wyciągając z niego przeciwne wnioski. Ocena tego pisma jako podstawy ustaleń faktycznych należała do sądów *meriti*; racją jest również, że zachowania stron po zawarciu umowy mogą mieć znaczenie przy interpretacji jej postanowień. Należało jednak zwrócić uwagę, że rozstrzygające znaczenie dla zasadności powództwa miało ustalenie tego, do czego powódka była zobligowana na podstawie § 9 ust. 1 umowy sprzedaży, nie zaś tego, jakie były jej intencje co do rodzaju zamierzonych nakładów w czasie, w którym zwracała się do pozwanego o przedłużenie terminu do zrealizowania zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży. Ponadto, w piśmie stwierdzono jedynie, że nakłady będą miały charakter budowlany, co nie jest równoznaczne z zadeklarowaniem konkretnego charakteru planowanych robót budowlanych. Umowa sprzedaży nie wyłączała ponadto sytuacji, w której zamierzenia inwestycyjne powódki ulegałyby zmianie, w granicach zobowiązania wynikającego z § 9 ust. 1.

W kontekście oceny prawnej sporu niejasne było także znaczenie poczynionych przez Sąd Apelacyjny dodatkowych ustaleń co do tego, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 2 sierpnia 2005 r. wykraczała poza grunt objęty umową sprzedaży oraz że inwestycja polegająca na przebudowie ul. K. dotyczyła również innych nieruchomości niż stanowiące własność powódki. Sąd Apelacyjny nie wyjaśnił, z jakich względów uważał te ustalenia za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.) i jakie konsekwencje prawne z nich wyprowadził. W świetle umowy sprzedaży powódka była zobowiązana do poniesienia nakładów finansowych w mienie będące przedmiotem umowy, co nie wykluczało tego, że nakłady, ze względu na planowany sposób wykorzystania nieruchomości będącej składnikiem nabytego przedsiębiorstwa, będą obejmować także nieruchomości sąsiednie, rzutując na sposób ich wykorzystania lub funkcjonalność. Dotyczyć to mogło m.in. nakładów dotyczących przebudowy układu dróg dojazdowych, które z istoty rzeczy są usytuowane poza obszarem nieruchomości będącej elementem przedsiębiorstwa, a mogą zwiększać użyteczność i wartość tej nieruchomości, jak i całego przedsiębiorstwa. Nakłady poczynione przez powódkę nie mogły być zatem

zdyskwalifikowane tylko dlatego, że odnoszą się również do innych nieruchomości niż stanowiące element nabytego uprzednio przedsiębiorstwa; sytuacja taka mogła natomiast powodować potrzebę oceny, w jakim zakresie nakłady dotyczyły przedmiotu umowy, a w jakim nieruchomości sąsiednich, co rzutowałoby na wartość nakładów, które mogą być poczytane za służące wywiązaniu się z zobowiązania określonego w § 9 ust. 1 umowy sprzedaży. Oceny takiej Sąd Apelacyjny jednak nie przeprowadził.

Z podobnych przyczyn trudno zaaprobować sposób, w jaki Sąd Apelacyjny odniósł się do złożonych przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym dokumentów prywatnych w kontekście uzasadnienia wyroku kasatoryjnego Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2017 r., wskazującego na ogólnikowy charakter ustaleń co do rodzaju i zakresu robót zrealizowanych przez powódkę. Sąd podniósł, że dokumenty te nie dowodziły faktu poniesienia wydatków i wskazywały inny adres i numery ewidencyjne działek niż określone w umowie sprzedaży. Nie podważając tej oceny, jako mieszczącej się w granicach swobody sądu *meriti*, Sąd Apelacyjny nie wyjaśnił, jakie konsekwencje prawne z nią związały. W zaskarżonym apelacją pozwanego wyroku z dnia 28 października 2014 r. Sąd Okręgowy wymienił, w ślad za stanowiskiem biegłego rewidenta, kategorie nakładów poniesionych przez powódkę i ich wartość w poszczególnych segmentach, zaznaczając, że poniesienie tych wydatków było bezsporne (k. 544, k. 548 i k. 552). Sąd Apelacyjny ustaleń tych nie zakwestionował, nie wiadomo zatem, jakie znaczenie miało w tym świetle spostrzeżenie, że z twierdzeń zawartych w dokumentach przedstawionych w postępowaniu apelacyjnym nie wynikał fakt poniesienia wydatków.

Z ogólniejszej perspektywy należało zauważyć, że proces opozycyjny wszczęty powództwem opartym na art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. prowadzi wprawdzie do odwrócenia ról procesowych sytuując potencjalnego dłużnika w roli czynnej strony postępowania, nie modyfikuje jednak materialnoprawnych reguł rozkładu ciężaru dowodu w zakresie istnienia wierzytelności. Ciężar dowodu co do wykazania istnienia i wysokości wierzytelności spoczywa na wierzycielu nie tylko wtedy, gdy wytacza on powództwo o zasądzenie świadczenia, lecz także gdy broni się w procesie opozycyjnym, w którym badaniu podlega istnienie wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym niekorzystającym z prawomocności materialnej.

Jeżeli powód, wytaczając powództwo opozycyjne, zaprzecza powstaniu lub wysokości wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym w postaci aktu notarialnego, któremu sąd nadał klauzulę wykonalności, powinnośc wykazania faktów uzasadniających powstanie wierzytelności lub jej wysokość obciąża zatem pozwanego. *In casu* to pozwany winien więc udowodnić okoliczności, z których wynikało powstanie na jego rzecz wierzytelności tytułem opłaty, o której mowa w § 9 ust. 3 umowy sprzedaży. Odmienne stanowisko prezentowane w toku postępowania przez pozwanego należało uznać za bezzasadne.

Wywody Sądu Apelacyjnego dotyczące prawnomaterialnego aspektu sporu sprowadzały się w istocie do kilku stwierdzeń. Stopień lakoniczności, a także treść tych wywodów, czyniła zasadnym zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. Nie pozwalała ona uznać, by Sąd Apelacyjny istotnie uwzględnił w rozważaniach zwerbalizowaną treść umowy, a także inne okoliczności rzutujące na tle art. 65 § 2 k.c. na wykładnię oświadczeń woli.

Sąd Okręgowy ustalił, że stan budynków był „słaby”, były one w 75% zdegradowane i kwalifikowały się do wyburzenia, a Sąd Apelacyjny ustalenia tego nie podważył. Na tym tle niezrozumiała jest hipoteza Sądu Apelacyjnego, według której gdyby budynki kwalifikowały się do wyburzenia, to strony przewidziałyby taki obowiązek w umowie. Nie wiadomo przy tym, na jakich przesłankach Sąd Apelacyjny przekonanie to oparł. Możliwości wykorzystania prac rozbiórkowych jako zmierzających do częściowego wykonania nałożonego na powódkę zobowiązania nie negował również pozwany. Co się tyczy z kolei stanowiska, że prace rozbiórkowe mogłyby mieć znaczenie tylko, gdyby powódka podjęła prace budowlane, a nie sprzedała nieruchomości innemu podmiotowi, to należało zauważyć, że w świetle materiału sprawy powódka zrealizowała przebudowę układu drogowego i prace rozbiórkowe, którym nie można odmówić „budowlanego” charakteru (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2017 r., V CSK 283/17, niepubl.).

Przed wszystkim jednak Sąd Apelacyjny nie odniósł się do treści § 9 ust. 1 umowy sprzedaży, operującego nieostrymi sformułowaniami „nakłady”, „inwestycje” i „remonty o charakterze budowlanym”. Strona pozwana zarzucała w apelacji,

a następnie w skardze kasacyjnej, że postanowienie to nie wykluczało, by nakłady realizowane przez powódkę miały również rozbiórkowy charakter, pod warunkiem, że pracom towarzyszyłoby wybudowanie przez powódkę „jakiegoś obiektu”. Ponadto, zdaniem pozwanego nakłady powinny służyć ulepszaniu, utrzymaniu i rozwojowi przedsiębiorstwa, względnie zachowaniu przez nie zdolności do prowadzenia działalności gospodarczej.

Współczesne słownikowe definicje słowa „inwestycja” obejmują wiele znaczeń, w tym nawiązujące do transferu środków majątkowych w celu powiększenia lub odtworzenia określonego zasobu majątkowego dla przyszłych korzyści. Wydatkowanie środków pieniężnych w celu usunięcia z nieruchomości zdegradowanych i nadających się do rozbiórki budynków może przyczyniać się do wzrostu wartości nieruchomości i jej funkcjonalności pod kątem przyszłego projektowanego zagospodarowania terenu i w tym sensie stanowić nakład o charakterze inwestycyjnym. Dalej idące stanowisko pozwanego, że powódka powinna wybudować „jakiś obiekt”, pomijając jego osadzenie w treści umowy, było niejasne o tyle, że pojęcie obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202) jest szerokie i obejmuje m.in. także drogi publiczne i ich elementy, których przebudowę w świetle materiału sprawy powódka zrealizowała. Treść umowy, a także ustalone przez Sąd Okręgowy i niepodważone przez Sąd Apelacyjny okoliczności składające się na kontekst jej zawarcia, nie pozwalały zarazem przyjąć, by powódka była zobowiązana do zrealizowania w oparciu o składniki nabytego przedsiębiorstwa inwestycji polegającej na budowie budynku (zespołu budynków) lub budowli określonego rodzaju.

Uwzględnienia wymagało ponadto, że przedmiotem umowy było przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c., będące zespołem określonych składników niematerialnych i materialnych, które w przeszłości służyły budowie pieców przemysłowych, a w chwili zawarcia umowy sprzedaży – jak wynikało z utrzymanych ustaleń faktycznych – ich część służyła działalności polegającej na wynajmie pomieszczeń. W sprawie nie wyjaśniono, jak w tym kontekście miałyby być rozumiane wymaganie, by nakłady, które powódka miała zrealizować, służyły rozwojowi przedsiębiorstwa lub utrzymaniu przez nie działalności gospodarczej.

Jedynym realnym składnikiem majątkowym przedsiębiorstwa było prawo użytkowania wieczystego, które daje swobodę wykorzystania gruntu w granicach jego treści i celu, w którym zostało ustanowione. Jeśliby natomiast stanowisko to rozumieć w ten sposób, że powódka miała być zobowiązana do przywrócenia pierwotnej produkcji lub rozwinięcia (kontynuowania) działalności polegającej na wynajmie pomieszczeń, to tak daleko idące ograniczenie inwestycyjne nie miało w ocenie Sądu Najwyższego odzwierciedlenia w zwerbalizowanej treści umowy sprzedaży. Treść ta nie ograniczała także powódki w ewentualnym zbywaniu składników nabytego przedsiębiorstwa, w tym nieruchomości, w celu realizowania na niej inwestycji przez podmiot trzeci, z tym że zbycie takie nie uchylało spoczywającego na powódce obowiązku wynikającego z § 9 ust. 1 umowy.

Niezależnie od wskazanej wcześniej reguły rozkładu ciężaru dowodu, której konsekwencje dotyczą sfery ustaleń faktycznych, w kontekście wykładni umowy wskazać należało także, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego ryzyko niedającej się usunąć niejasności lub braku precyzji postanowień umowy powinno obciążać tę stronę, która postanowienia te zredagowała (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162, z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, niepubl., z dnia 16 listopada 2017 r., V CSK 79/17, OSNC-ZD 2018, nr D, poz. 59 i z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 667/17, niepubl.). Specyfika umowy zawieranej na podstawie uchylonego art. 48 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 2170, dawniej – ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji, dalej – „u.k.i.u.p.”), nie uchyla tej reguły. Zawarta przez strony umowa sprzedaży respektowała, jak zauważył także Sąd Najwyższy w uprzednio wydanym wyroku, wymaganie uwzględnienia w umowie zobowiązań kupującego w zakresie przewidywanych inwestycji (art. 48 ust. 2 u.k.i.u.p. – obecnie uchylony), obciążając powódkę koniecznością poniesienia nakładów finansowych i określając ich wartość. Okoliczność, że zakres tego obowiązku został określony w sposób ogólnikowy i nieprecyzyjny, pozostawiający miejsce dla wielu interpretacji, nie pociąga za sobą nieważności umowy, lecz może rodzić ten skutek, że konsekwencje tego stanu

rzeczy – w razie niemożności usunięcia niejasności w inny sposób – powinny obciążać proferenta.

Odrębną kwestią, na którą należało zwrócić uwagę, było to, że rozważania Sądu Apelacyjnego poczynione w kontekście art. 65 § 2 k.c. dotyczyły wyłącznie prac rozbiórkowych. Nie tłumaczyły one natomiast, dlaczego za nakłady w rozumieniu § 9 ust. 1 umowy sprzedaży nie mogły być uznane inne pozycje określone w raporcie biegłego rewidenta. Wydatki przedstawione przez pozwaną do rozliczenia nie ograniczały się do kosztów prac rozbiórkowych; dotyczyły one także m.in. – o czym była już mowa – przebudowy układu drogowego, przy czym przebudowę tę w motywach zaskarżonego wyroku określono wprost mianem „inwestycji”. Nadto, Sąd Apelacyjny nie wypowiedział się w żadnym zakresie o nakładach wskazanych w pkt. 6 i 8 raportu biegłego rewidenta (z uwzględnieniem aneksu), które według Sądu Okręgowego niewątpliwie stanowiły nakłady inwestycyjne w rozumieniu § 9 ust. 1 umowy sprzedaży.

Podzielić należało wreszcie sformułowany przez skarżącą zarzut związany z nierozważeniem jej żądania opartego na art. 484 § 2 k.c., mimo zgłoszenia stosownego wniosku. Żądanie takie ma materialnoprawny charakter i implikuje powinność jego rozpatrzenia przez sąd, zarówno w zakresie jego dopuszczalności, jak i – w razie uznania, że było ono dopuszczalne, a wierzytelność ma charakter kary umownej – podstaw żadanego miarkowania. Sąd Apelacyjny powinien kwestie te poddać analizie, co nie przesądza o tym, czy w okolicznościach sprawy istniały przesłanki do uwzględnienia żądania powódki. Ciężar wykazania tych przesłanek obciąża każdorazowo dłużnika.

Za niezasadne należało uznać zarzuty naruszenia art. 2 w związku z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP. Przepis art. 45 ust. 1 Konstytucji RP wyraża jedną z podstawowych konstytucyjnych gwarancji o procesowym charakterze, a jednym z jego aspektów jest prawo do odpowiedniego (sprawiedliwego) ukształtowania postępowania sądowego. Przepis ten ma jednak co do zasady zbyt ogólny charakter, aby jego naruszenie – w tym aspekcie – mogło stanowić samodzielny skuteczny zarzut skargi kasacyjnej, a ocenę tę *a fortiori* należy odnieść do art. 2 Konstytucji RP. Niezależnie od tego należało zważyć, że skarżąca wiązała te

zarzuty w większości z mankamentami dotyczącymi pominięcia określonych elementów materiału procesowego i sposobem uzasadnienia ocen przyjętych w zaskarżonym wyroku, co Sąd Najwyższy wziął pod uwagę we wcześniejszych rozważaniach.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.