



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

SSN Oktawian Nawrot

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 22 czerwca 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej Gminy Wrocław
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z 24 marca 2021 r., I ACa 173/21,
w sprawie z powództwa Gminy Wrocław
przeciwko J. Ł.
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

M.L.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 października 2020 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanego J. Ł. na rzecz powódki - Gminy Wrocław 445 346,120 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i orzekł o kosztach procesu.

Stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy był następujący:

Powódka oraz pozwany, działający w imieniu i na rzecz swojego ojca E. Ł., zawarli 2 października 2009 r. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [...], usytuowanego na parterze budynku w W. przy ul. [...] wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu. Strony ustaliły cenę na 447 000 zł. Nabywcy udzielona została bonifikata w wysokości 90 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży mieszkania. Cenę po uwzględnieniu bonifikaty określono na 44 700 zł, do której dodano koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

W § 8 umowy sprzedaży zawarte zostało postanowienie zgodnie z którym, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie przedmiotowy lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrotu bonifikaty nie żąda się w przypadku: zbycia mieszkania na rzecz osoby bliskiej, zamiany mieszkania na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, sprzedaży mieszkania, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Żądanie zwrotu bonifikaty kierowane będzie również do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała lokal na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Tożsamej treści postanowienie zawarte było w § 3 protokołu rokowań, który strony podpisały przed zawarciem umowy sprzedaży 28 grudnia 2005 r.

Umową darowizny z 9 listopada 2009 r. E. Ł. darował swojemu synowi J. Ł. ww. lokal mieszkalny, a pozwany darowiznę tę przyjął. Strony ustaliły wartość przedmiotu darowizny na kwotę 447 000 zł.

W dniu 26 lipca 2012 r. pozwany sprzedał lokal mieszkalny przy [...] w W. wraz z prawami związanymi za cenę 430 000 zł. Środki ze sprzedaży ww. lokalu

mieszkalnego pozwany przeznaczył na budowę domu jednorodzinnego w M. na nieruchomości gruntowej zakupionej wcześniej, tj. 5 czerwca 2008 r., za środki z uzyskanego kredytu. W 2010 r. została na tej nieruchomości wylana tzw. płyta fundamentowa. Koszty związane z wybudowaniem i wykończeniem domu przewyższyły kwotę ceny uzyskanej ze sprzedaży przez pozwanego lokalu mieszkalnego przy ul. [...] w W., a sam dom został zrealizowany w wersji bez garażu, z uwagi brak środków na jego wybudowanie. Środki te zostały wydane w okresie od sierpnia 2012 r. do lipca 2013 r. Prace budowlane rozpoczęły się w październiku 2012 r. i zakończyły we wrześniu 2013 r.

Lokal mieszkalny przy ul. [...] w W. położony jest na tzw. wysokim parterze. Dostęp do lokalu wymagał pokonania schodów, co sprawiało trudność E. Ł. oraz pozwanemu J. Ł. W lokalu tym zamieszkiwali do 2012 r. pozwany wraz z żoną, synem, partnerką syna i synem partnerki. Drugi syn pozwanego wyprowadził się z tego lokalu około 2007 r. Ojciec pozwanego E. Ł. mieszkał w tym lokalu do chwili swojej śmierci w 2010 r. W budowanym domu w M. miał zamieszkać pozwany, jego żona, syn z partnerką i jej dzieckiem oraz ojciec pozwanego E. Ł. Na podstawie projektu budowlanego ustalono, który pokój będzie zajmował ojciec pozwanego, zaprojektowano też specjalne drzwi dla wygody E. Ł. Zamieszkanie w nowym domu było planowane przez pozwanego i jego rodzinę ze względu na zamiar polepszenia warunków mieszkaniowych wielopokoleniowej rodziny oraz trudności w poruszaniu się E. Ł. i pozwanego.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo jest w całości uzasadnione. Pozwany, który nabył przedmiotowy lokal od swojego ojca w drodze darowizny sprzedał go 26 lipca 2012 r. przed upływem 5-letniego okresu, o którym mowa w zastrzeżeniu umownym warunkującym utrzymanie bonifikaty. W ocenie Sądu Okręgowego ostatnia czynność prawna niewątpliwie musi być zakwalifikowana jako zdarzenie wskazane w hipotezie normy zawartej w art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej - u.g.n.). Sąd Okręgowy dał wprawdzie wiarę pozwanemu, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przez niego wydane na dokończenie budowy domu w Maniowie, jednak zdaniem Sądu pierwszej instancji, środki te nie zostały przeznaczone, jak stanowi powołany art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

na nabycie nieruchomości, która miałaby być wykorzystana na cele mieszkaniowe, a jedynie zostały przeznaczone na kontynuację budowy i wykończenie domu mieszkalnego na tej nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji nie znalazł także podstaw do zastosowania art. 5 k.c.

Wyrokiem z 24 marca 2021 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, po rozpatrzeniu apelacji pozwanego, zawierającej zarzuty naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 244 § 1 k.p.c., art. 68 ust. 2a pkt 5 lit b) w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. oraz art. 5 k.c. zmienił wyrok Sądu Okręgowego, w ten sposób, że oddalił powództwo, zmienił rozstrzygnięcie o kosztach oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, jednak w jego ocenie stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy, oparte wyłącznie na wykładni językowej, należy postrzegać jako nadmiernie restrykcyjne, nieoddające istoty i celu omawianego zwolnienia.

Powołując się na nowsze orzecznictwo dotyczące art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n., Sąd Apelacyjny wskazał, że po nabyciu własności lokalu właściciel może w dalszym ciągu dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych poprzez zbycie lokalu i nabycie nowego, stosownie do swoich aktualnych możliwości i potrzeb. W szczególności, wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na wybudowanie budynku mieszkalnego jako części składowej nabytego wcześniej gruntu oznacza wykorzystanie tych środków na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Sam fakt wybudowania budynku skutkuje poszerzeniem własności gruntowej na jej część składową - budynek mieszkalny. Przeznaczenie choćby części środków na budowę budynku mieszkalnego, a także na inne wydatki poprzedzające lub towarzyszące takiej inwestycji (zlecenie projektu, zakup materiałów budowlanych, itp.) pozostaje w ścisłym związku z ustawowym celem mieszkaniowym, co wyłącza obowiązek ich zwrotu na rzecz gminy.

Sąd Apelacyjny wskazał także na fakt, że pozwany korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od dochodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego ul. [...] w W., w związku z przeznaczeniem środków ze sprzedaży na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w istocie oba przedmiotowe zwolnienia, tj. od podatku dochodowego oraz od zwrotu bonifikaty, dotycząca

tożsamyh sytuacji faktycznych - przeznaczenia pozyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środków na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lub poprawę warunków, w jakich potrzeby te są zaspokajane. Jednocześnie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak jest przekonujących argumentów za przyznaniem przypadającej właściwej gminie wierzytelności, mającej charakter co najmniej częściowo cywilnoprawny, dalej idącej ochrony w porównaniu do należności ściśle publicznoprawnych, korzystających z reguły z różnych form uprzywilejowania, pierwszeństwa zaspokojenia, itp.

W tej sytuacji świetle, wydatkowanie przez pozwanego środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. [...] na wybudowanie budynku mieszkalnego na działce w M., do którego następnie przeniesione zostało centrum życiowe pozwanego i jego rodziny, należy traktować jako nabycie nieruchomości na cele mieszkaniowe w rozumieniu przywołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, co prowadzi w konsekwencji do zwolnienia od zwrotu bonifikaty.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny podzielił zarzut naruszenia art. 5 k.c. W ocenie tego Sądu nawet przy założeniu, że wydatek na budowę budynku mieszkalnego na nabytej wcześniej działce gruntu nie mieści się w pojęciu „nabycia nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe” zachodziły podstawy do zastosowania art. 5 k.c. i uznania, że żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowiło działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, czyli nadużycie prawa podmiotowego powódki, skoro pozwany całość środków pozyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczył na cele mieszkaniowe.

Zdaniem Sądu odwoławczego dochodzenie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z przeznaczeniem tego roszczenia w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n., ale uczynił to w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Dokonując oceny roszczenia powoda z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego Sąd Apelacyjny podkreślił, że pozwany zrealizował obiekt według projektu zakładającego szereg udogodnień dla jego ojca (mimo jego śmierci niezmodyfikowanego), sam jest osobą nie w pełni sprawną,

mającą trudności w poruszaniu się i związaną z tym perspektywę operacji. Pozwany liczy lat 73 i utrzymuje się wraz z żoną ze świadczeń emerytalnych. Nie posiada innych zasobów majątkowych poza nieruchomością w M.. W celu zaspokojenia roszczenia powódki, pozwany musiałby zbyć tę nieruchomość i dosyć wątpliwe jest, aby po spłacie na rzecz powódki mógł jeszcze dysponować sumą pozwalającą na nabycie innej nieruchomości. Wybudowanie domu ustabilizowało sytuację życiową pozwanego, jego żony i pozostałych, współzamieszkujących członków rodziny. Ich warunki bytowe zdecydowanie poprawiły się. W takich okolicznościach, zdaniem Sądu Apelacyjnego, dochodzenie zwrotu bonifikaty przez powódkę jawi się jako działanie nadmierne, nieadekwatne do rzeczywistej potrzeby uporządkowania stosunków między stronami, a zatem jest przejawem nadużycia prawa podmiotowego i nie może korzystać z ochrony.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit b u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w przypadku zbycia, lokalu mieszkalnego zakupionego z bonifikatą, przez osobę bliską pierwotnemu nabywcy, przysługuje na podstawie art. 68 ust.2a pkt 5 lit b u.g.n. zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty, podczas gdy wykładnia językowa powołanych przepisów prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tylko pierwotny nabywca lokalu komunalnego zakupionego z bonifikatą od gminy może być na podstawie art. 68 ust.2a pkt 5 lit b u.g.n. zwolniony z obowiązku zwrotu bonifikaty;

2. art. 5 k.c. w związku z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit b u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie jest zasadna.

Podniesiony w skardze kasacyjnej argument wynikający z wykładni językowej art. 68 ust.2a pkt 5 lit b u.g.n., jakoby przepis ten dotyczył wyłącznie pierwotnych nabywców lokali od gminy, nie był rozpatrywany przez Sąd Apelacyjny, a przynajmniej – nie znalazło to odzwierciedlenia w uzasadnieniu wyroku. Sąd ten

rozważał przede wszystkim zarzut odnoszący się rodzaju zdarzeń prawnie relewantnych dla zwolnienia z obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty i ich sekwencji. Kwestia ta nie są przedmiotem skargi, stąd też nie ma potrzeby zajmowania stanowiska w tym zakresie. Przedmiotem skargi jest natomiast problem podmiotów mogących korzystać z takiego zwolnienia.

W aktualnie obowiązującym modelu apelacji pełnej, na sądzie drugiej instancji spoczywa powinność samodzielnego ustalenia podstawy materialnoprawnej orzeczenia poprzez dokonanie wyboru i wykładni przepisów prawa materialnego wchodzących w grę, jako podstawa prawna orzeczenia (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 - zasada prawna). W świetle powyższego Sąd odwoławczy, stosując art. 68 ust.2a pkt 5 lit b u.g.n., powinien był uwzględnić prawidłową jego wykładnię. Wobec braku wyraźnych rozważań co do możliwości zastosowania tego przepisu do osób bliskich pierwotnego najemcy, nie jest możliwe określenie, czy Sąd Apelacyjny dostrzegał problem podniesiony w skardze kasacyjnej. W ocenie Sądu Najwyższego, nawet jeśli uszedł on jego uwadze, zaskarżone skargą kasacyjną rozstrzygnięcie jest prawidłowe.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego rzeczywiście kilkakrotnie zajęte zostało stanowisko, zgodne z prezentowanym w skardze kasacyjnej, a mianowicie, że zwolnienie przewidziane w art. 68 ust.2a pkt 5 lit b u.g.n., dotyczy wyłącznie pierwotnych nabywców lokali od gminy, a nie osób bliskich, które uzyskały tytuł własności od pierwotnych najemców, a następnie – w ciągu 5 lat (wcześniej – 10 lat) od daty nabycia lokalu przez pierwotnego nabywcę - sprzedały lokal przeznaczając środki na polepszenie warunków mieszkaniowych. Uzasadnieniem dla takiego zapatrywania jest okoliczność, że z przepisu odsyłającego, jakim jest art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika nakaz odpowiedniego stosowania art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n., który – jako przepis szczególny - nie może być interpretowany rozszerzająco, także w odniesieniu do podmiotowego zakresu jego zastosowania (zob. wyroki z 14 lipca 2010 r. V CSK 15/10; z 12 lutego 2014r., IV CSK 274/13; z 20 marca 2014 r., II CSK 367/13).

Sąd Najwyższy w składzie rozpatrującym skargę kasacyjną nie podziela jednak tego zapatrywania, opartego wyłącznie na wykładni językowej. Współczesne

koncepcje wykładni prawa nakazują, zgodnie z regułą *omnia sunt interpretanda*, w każdym zasadniczo przypadku uwzględnianie różnych metod wykładni. Odrzuca się zatem regułę *clara non sunt interpretanda*. Sama okoliczność, że wykładnia językowa nie prowadzi do różnych wyników nie stanowi wystarczającej podstawy do zaniechania poszukiwania właściwego sensu normy prawnej poprzez odwołanie się do pozajęzykowych metod wykładni.

W odniesieniu do problemu stanowiącego istotę pierwszego z zarzutów skargi kasacyjnej trudno dostrzec argumenty natury funkcjonalnej, przemawiające za rozwiązaniem oczekiwanym przez skarżącą. Należy zauważyć, że dodanie do art. 68 u.g.n. postanowienia ust. 2b, przewidującego obowiązek zwrotu także przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w sytuacji zbycia przez nią lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż mieszkaniowy, nastąpiło ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw. Art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji nie przewidywał takiego obowiązku. W stanie prawnym obowiązującym do 22 października 2007 r. (tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r.) osoba bliska, która nabyła nieruchomość od pierwotnego nabywcy nie miała zatem obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, niezależnie od daty dalszego zbycia nieruchomości (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008r. III CZP 130/07 z 30 maja 2008r. III CZP 24/08).

Dokonaną zmianą ustawodawca dążył do zapobieżenia obchodzenia przepisu nakazującego zwrot zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zbycia mieszkania przed upływem pięciu lat od daty nabycia. Z pewnością nie było intencją ustawodawcy uniemożliwienie poprawy sytuacji mieszkaniowej rodzin, do czego prowadziłaby wykładnia prezentowana w skardze kasacyjnej. Nie uwzględnia ona art. 75 ust. 1 Konstytucji formułującego dyrektywę postępowania adresowaną do organów władzy publicznej, w myśl której organy władzy publicznej, w tym władzy ustawodawczej, są obowiązane podejmować działania sprzyjające zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Podejmowanie działań, które utrudniałyby obywatelom zaspokajanie ich potrzeb mieszkaniowych, stanowiłby naruszenie art. 75 ust. 1 Konstytucji (zob. postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z 12 stycznia 2000 r., Ts 62/99). Stąd też trudno zakładać, aby racjonalny

ustawodawca, wprowadzając w odniesieniu do osób bliskich pierwotnego nabywcy lokalu obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku sprzedaży lokalu w okresie 5 lat od daty pierwotnego nabycia nie zapewnił jednocześnie możliwości skorzystania ze zwolnień przewidzianych w art. 68 ust. 2a u.g.n., zwłaszcza w sytuacji, gdy uzyskane ze sprzedaży środki zostały przeznaczone wyłącznie na cele mieszkaniowe tej samej rodziny, do której należał pierwotny nabywca lokali (co ma miejsce w niniejszej sprawie).

W tym kontekście nieprzekonujące jest twierdzenie skarżącej, wskazujące na „zasadnicze powody” zróżnicowania sytuacji prawnej pierwotnego nabywcy i osób mu bliskich, sprowadzające się do tego, że tylko najemca lokalu uprawniony jest do uzyskania bonifikaty przy jego zakupie. Ta oczywista różnica w żadnej mierze nie stanowi okoliczności nakazującej w sposób niekorzystny dla osób bliskich regulować ich sytuacji prawnej w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od chwili pierwotnego nabycia od gminy.

Należy zatem przyjąć, że brak wyraźnego odesłania do art. 68 ust. 2a u.g.n. przy normowaniu sytuacji prawnej osób bliskich pierwotnego nabywcy nie jest przejawem zamierzonego przez ustawodawcę zamiaru pozbawienia tych osób uprawnienia, nadanego w sposób wyraźny pierwotnemu nabywcy, umożliwiającego poprawienie sytuacji mieszkaniowej bez obowiązku zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Jest raczej wynikiem pewnego niedopatrzenia wynikającego z niekonsekwentnie przeprowadzonej nowelizacji art. 68 u.g.n. Okoliczność ta nie stoi jednak na przeszkodzie, aby art. 68 ust. 2a u.g.n. stosowany był w odniesieniu do takich osób *per analogiam* ze względu na daleko idące podobieństwo ich sytuacji prawnej do sytuacji pierwotnego nabywcy.

Gdyby ustawodawca z jakiegokolwiek powodu chciał pozbawić osoby bliskie pierwotnego nabywcy uprawnienia, o którym mowa powinien to uczynić wprost. Nie można bowiem zapominać, że regulacja zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami odnosi się do osób fizycznych, które w tego rodzaju stosunkach występują, z założenia, w sposób zupełnie sporadyczny. Zasady korzystania z bonifikat przy zakupie mieszkań komunalnych, które to bonifikaty w określonych sytuacjach podlegają zwrotowi, powinny być zatem jasno i jednoznacznie sformułowane, a korzystający z nich powinni być z nimi w sposób pełny

zaznajomieni. Ani w treści samej umowy sprzedaży, zawartej pomiędzy stronami, ani w treści protokołu poprzedzającego zawarcie tej umowy, pomimo że zawierały pouczenia co do obowiązku zwrotu bonifikaty także przez osoby bliskie, nie ma wzmianki o tym, że brak obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży na zaspokojenie celów mieszkaniowych dotyczy wyłącznie pierwotnego nabywcy lokalu (uprzedniego najemcy), a nie osób mu bliskich.

Niezależnie od tego, gdyby nawet przyjąć wykładnię art. 68 ust.2a pkt 5 lit b u.g.n. prezentowaną w skardze kasacyjnej, skarga ta nie byłaby skuteczna ze względu na niezasadność drugiego zarzutu, tj. naruszenia art. 5 k.c. w związku z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit b u.g.n.

Sąd Najwyższy prezentuje konsekwentnie pogląd, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. m.in. wyroki z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94; z 2 października 2015 r., II CSK 757/14). W konsekwencji stosowanie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. pozostaje domeną sądów *meriti*, a Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym, mógłby zakwestionować oceny tych sądów, gdyby były rażąco błędne i krzywdzące. Sąd Najwyższy nie dostrzega takich uchybień, które uzasadniałyby ocenę, że Sąd Apelacyjny, odstępując od stosowania art. 5 k.c. w rozpoznawanej sprawie, dopuścił się kardynalnych błędów, w stopniu przemawiającym za zasadnością skargi.

Sąd Apelacyjny, odnosząc się do okoliczności konkretnej sprawy, w sposób rzeczowy i przekonujący uzasadnił swoje stanowisko. Wskazał, że pozwany zamieszkiwał w mieszkaniu wraz z liczną i wielopokoleniową rodziną, a wydatkując uzyskane ze sprzedaży mieszkania środki nie uzyskał nieuzasadnionej korzyści majątkowej, której - w założeniu - ma zapobiec regulacja nakazująca zwrot bonifikaty. Pozwany przeznaczył bowiem uzyskane środki na polepszenie sytuacji mieszkaniowej swojej rodziny. W nowo wybudowanym domu zostały przyjęte

rozwiązania architektoniczne pozwalające na ułatwienie poruszania się, w pierwotnym założeniu ojcu powoda (nabywcy mieszkania od powódki), a obecnie jemu samemu, który - jako osoba starsza z dolegliwościami - ma problemy z mobilnością. Sąd Apelacyjny odniósł się także do sytuacji majątkowej powoda, niepozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych po ewentualnym zwrocie bonifikaty i - wymuszonej obowiązkiem zwrotu - sprzedaży domu.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną. O kosztach procesu Sąd Najwyższy orzekł zaś na podstawie art. 98 k.p.c.

M.L.

[ł.n]