



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Adam Doliwa

SSN Dariusz Pawłyszcz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 14 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Gminy W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu

z 28 grudnia 2021 r., I ACa 249/21,

w sprawie z powództwa Gminy W.

przeciwko A. K.

o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Adam Doliwa

Mariusz Łodko

Dariusz Pawłyszcz

[wr]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 6 listopada 2020 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu uwzględnił powództwo Gminy W. i zasądził od A. K. 147 841,20 zł z ustawowymi odsetkami od 27 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do wysokości wartości ustalonego w spisie inwentarza stanu czynnego spadku po S. K. i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że [...] S. K. nabyła od powoda lokal mieszkalny położony [...] wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym ułamkowej części nieruchomości. Wartość lokalu została ustalona na 162 000 zł, powód udzielił kupującej bonifikaty w wysokości 90%. Cenę sprzedaży, po zastosowaniu bonifikaty z tytułu jednorazowej zapłaty, ustalono na 16 900 zł, którą kupująca zapłaciła przed podpisaniem aktu notarialnego. W umowie sprzedaży zastrzeżono, że kupująca zwróci na żądanie powoda bonifikatę po waloryzacji, w przypadku zbycia lokalu lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy, chyba, że: lokal zostanie zbyty na rzecz osoby bliskiej; pozwana dokona jego zamiany na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; lub środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzysta w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Dnia [...] S. K. nabyła zabudowaną działkę o powierzchni [...] położoną [...] za cenę 149 000 zł. Dnia [...] S. K. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego kupionego od powoda z bonifikatą. Cenę sprzedaży ustalono na 210 000 zł i tytułem zadatku przyszli nabywcy przekazali 40 000 zł, a [...] S. K. sprzedała mieszkanie kupione od powoda z bonifikatą. W piśmie [...] skierowanym do Urzędu Miejskiego W. S. K. poinformowała o sprzedaży mieszkania oraz o kupnie domu w K. Wyjaśniła, że nadwyżkę ze sprzedaży mieszkania ponad cenę jaką zapłaciła za nieruchomość w K. przeznaczyła na modernizację domu. Część faktur za koszt remontu domu wystawiła spółka z o.o., w której udziały ma wnuk S. K.

Do [...] S. K. mieszkała [...] w mieszkaniu wykupionym od gminy, następnie od [...] do

[...] zameldowała była w K. W tym okresie, tj. [...] tj. do śmierci mieszkała [...] w mieszkaniu córki A. K. Spadek po S. K. nabyła w całości córka A. K.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że powództwo było uzasadnione bowiem S. K. sprzedała lokal mieszkalny osobie trzeciej, który kupiła od powoda z 90% bonifikatą, przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia. Wobec tego powód może dochodzić zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w brzmieniu aktualnym w dniu zawarcia umowy sprzedaży z [...]. Roszczenia powoda nie niweczy fakt nabycia przez S. K. domu w K., jak i przeznaczenia części pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na remont i wykończenie kupionego domu. Ponadto Sąd pierwszej instancji uznał za niewiarygodne twierdzenia, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego [...] zostały przez S. K. wydane na zakup nieruchomości w K., skoro sprzedaż mieszkania i zapłata ceny miała miejsce już po kupnie tej nieruchomości. W ocenie tego Sądu niewiarygodne były również wyjaśnienia pozwanej, jak i świadka, dotyczące udzielenia pożyczki S. K. przez jej wnuka P. M. na zakup nieruchomości w K., która miała być rozliczona z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży jej lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że roszczenie powoda o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty nie niweczy także fakt przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania kupionego od gminy z bonifikatą na rozliczenie pożyczek, kredytów bądź innych zobowiązań zaciągniętych na poczet wcześniejszego zakupu innej nieruchomości. Przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy z bonifikatą na kupno innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnione, gdy środki te zostaną przeznaczone bezpośrednio na pokrycie ceny nabywanego lokalu lub nieruchomości oraz koszty nabycia, tj.: opłaty notarialne, sądowe oraz podatki. Zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty nie przysługuje nabywcy lokalu z bonifikatą, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczy na remont lub wykończenie wcześniej nabytego lokalu lub budynku, na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania, na nakłady związane z wybudowaniem i wykończeniem domu na działce nabytej przed sprzedażą lokalu, czy na zapłatę ceny wcześniej zakupionej nieruchomości lub na

splątę uzyskanego wcześniej kredytu. Sąd Okręgowy uznał też, że zachowanie powoda dochodzącego zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie jest nadużyciem prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Wyrokiem z 28 grudnia 2021 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania. Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne przez Sąd pierwszej instancji i uzupełniając ustalił, że S. K. nabyła nieruchomość w K. za środki pożyczone od wnuka P. M., które zwróciła w całości ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego [...]. Koszty remontu nabytej nieruchomości również pokryła z tych środków. Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że uzupełnienie stanu faktycznego wynikało z odmiennej oceny materiału dowodowego, zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji. S. K. pieniądze na zakup nieruchomości pożyczyła od wnuka, a skoro pożyczkę zwróciła ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości [...], to oczywiste jest, że wykorzystwała je na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 ppkt b u.g.n. Nie jest istotne, że umowa pożyczki nie była sporządzona na piśmie. Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że zasady doświadczenia życiowego wskazują na zawieranie tego rodzaju umów między najbliższymi osobami i to na tak krótki okres – w przedmiotowej sprawie [...] – bez zachowania formy pisemnej. Powództwo jest nieuzasadnione bowiem powódka wykazała, że środki ze sprzedaży nieruchomości [...] zostały wydane na zakup i remont nieruchomości w K. w okresie 12 miesięcy od dnia sprzedaży nieruchomości [...].

Skargę kasacyjną od tego wyroku wniósł powód. Zaskarżając w całości zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego i materialnego:

1) art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. przez zastosowanie przepisu nieistniejącego w 2008 r., który w brzmieniu obejmującym literę b został wprowadzony do porządku prawnego 29 sierpnia 2015 r.;

2) art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że zbycie lokalu mieszkalnego zakupionego z bonifikatą od gminy, a wcześniej nabycie innej nieruchomości za środki uzyskane z pożyczki, następnie spłaconej ze środków uzyskanych

ze sprzedaży mieszkania nabytego od gminy, uprawnia do zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty;

3) art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że zbycie lokalu mieszkalnego zakupionego z bonifikatą od gminy, a następnie wyremontowanie nabytej wcześniej nieruchomości ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego od gminy, uprawnia do zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty;

4) art. 74 § 1-2 w zw. z art. 720 § 2 k.c. i art. 382 k.p.c. przez ustalenie, że S. K. zawarła umowę pożyczki z wnukiem P. M. skutkującą zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty bonifikaty na podstawie zeznań świadka i pozwanej, co było niedopuszczalne w świetle istniejących ograniczeń dowodowych;

5) art. 382 i art. 327¹ w zw. z art. 387 § 2¹ k.p.c., przez: pominięcie przez Sąd drugiej instancji części zebranego materiału dowodowego dotyczącego możliwości zamieszkiwania przez S. K. w K., tj. treści umowy sprzedaży z [...], treści księgi wieczystej tej nieruchomości, informacji z ewidencji ludności Urzędu Miejskiego [...] o okresie zameldowania czasowego S. K. [...] i faktur dotyczących remontu domu w K. Sąd Apelacyjny nie wyjaśniał też w uzasadnieniu wyroku, dlaczego uznał, że powództwo jest niezasadne, w sytuacji, gdy część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu została wykorzystana zdaniem Sądu na spłatę pożyczki przeznaczonej na zakup nieruchomości, a część na jej remont;

6) art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 k.p.c. oraz art. 13 ust. 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych, przez zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego, mimo, że w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji nie była ona reprezentowana przez radcę prawnego lub adwokata.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący trafnie zarzuca Sądowi *meriti* naruszenie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. przez zastosowanie przepisu

nieistniejącego (art. 68 ust. 2a pkt 5b u.g.n.), który wprowadzono do porządku prawnego ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1180). Ustawa zmieniająca weszła w życie 29 sierpnia 2015 r., natomiast relewantne dla rozstrzygnięcia sprawy czynności faktyczne i prawne miały miejsce w okresie od lutego do 7 sierpnia 2008 r. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi sankcję naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, stąd o tym, czy dana czynność skutkuje powstaniem tego obowiązku rozstrzygają przepisy obowiązujące w chwili tego zdarzenia (zob. wyrok SN z 22 stycznia 2021 r., III CSKP 26/21). Sąd drugiej instancji błędnie zatem przyjął, że w sprawie zastosowanie ma art. 68 ust. 2a pkt 5b u.g.n., zamiast art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w 2008 r., który stanowił podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji oraz objęty był zarzutami naruszenia przepisów prawa materialnego w apelacji. Celem nowelizacji u.g.n. z 2015 r. było wprowadzić doprecyzowanie w sposób niebudzący wątpliwości, że również nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą wyłącza obowiązek zwrotu bonifikaty. Zwrócić uwagę natomiast należy, że nowelizacją objęto również oznaczenie ujęcia metody zadysponowania środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą przez zastąpienie dotychczasowego zwrotu „przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy”, na „wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy”. Wyjaśnienie różnicy w przyjętym po nowelizacji „wykorzystaniu” środków w miejsce dotychczasowego ich „przeznaczenia” nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej. Przepis ten w aktualnym brzmieniu, który powołał Sąd *meriti* nie ma bowiem w sprawie zastosowania, skoro o obowiązku zwrotu bonifikaty rozstrzygają przepisy w brzmieniu aktualnym w dacie zdarzenia.

Artykuł 68 u.g.n. umożliwia stosowanie bonifikat od cen za zbywane nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. bonifikaty podlegają zwrotowi, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Wtedy nabywca

zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., gdy skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w 2008 r.).

W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (zob. uchwałę SN z 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116; wyrok SN z 12 lutego 2015 r., IV CSK 265/14, OSNC-ZD 2016, nr 2, poz. 34, i postanowienie SN z 17 lipca 2024 r., I CSK 916/23). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że po pierwsze udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Po drugie wyniki wykładni językowej art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. prowadzą do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie ich na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu środków uzyskanych ze sprzedaży. Ostateczna ocena, czy powstał obowiązek zwrotu bonifikaty uwzględniać powinna kolejność następujących po sobie

czynności prawnych (najpierw sprzedaż lokalu kupionego z bonifikatą, a następnie dopiero zakup innego lokalu lub innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe), jak i cel zakupu nakierowany na umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zbywcy. Po trzecie przesłanka przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną także w razie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną poglądy te podziela. Przesłanka przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości nie jest zatem spełniona, jeżeli środki te zostaną przeznaczone m.in. na koszty kredytu bankowego, zwrot pożyczki zaciągniętej na zakup innego lokalu czy nieruchomości, jak i na remont. Zwolnienie z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane m.in. z wykończeniem lub remontem lokalu. Nie można też skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Trafny jest zatem zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Z ustaleń Sądu *meriti* wynika, że S. K. – matka pozwanej – wcześniej nabyła zabudowaną nieruchomość w K., niż sprzedała lokal mieszkalny, nabyty od powoda z bonifikatą. Warunkiem zastosowania tego przepisu było najpierw sprzedaż lokalu kupionego z bonifikatą, a następnie zakup innego lokalu lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Nie spełnia go natomiast spłata ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą innych zobowiązań, w tym pożyczki, wynikających z wcześniejszego nabycia innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Do celowych kosztów nabycia lokalu mieszkalnego albo innej nieruchomości nie należą też koszty remontu lokalu lub nieruchomości już posiadanych (zob. wyroki SN z 24 lipca 2019 r., I NSNc 9/19, i z 11 lutego 2015 r., I CSK 623/14).

Przeznaczenie środków na remont czy wykończenie lokalu mieszkalnego stanowi realizację celów mieszkalnych *sensu largo* i nie sposób uznać je za koszty nabycia lokalu. Takie wydatki nie prowadzą bowiem do uzyskania własności lokalu, a do jego ulepszenia, zwiększenia komfortu korzystania z niego bądź do utrzymania lokalu w stanie zdatnym do korzystania. Przeznaczenie zatem środków, o których mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., na remont lokalu czy też części z nich na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania nie wyłącza obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w całości lub w części.

Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w okresie karencji z art. 68 ust. 2 u.g.n. mogą być przeznaczona jedynie na zamianę, zakup innego lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Przywilej nabycia lokalu z bonifikatą zmierza bowiem do ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, dzięki czemu najemca uzyskuje stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (zob. uchwałę SN z 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7–8, poz. 101). Artykuł 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie stwarza natomiast możliwości pozyskania środków finansowych na realizację (finansowanie) innych, wcześniej rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych.

Zarzut oparty na podstawie naruszenia prawa materialnego można skutecznie zgłosić tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd drugiej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie nasuwa zastrzeżeń z punktu widzenia jego zupełności. W konsekwencji w razie powołania się przez skarżącego na obie podstawy kasacyjne przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy najpierw rozważa zarzuty naruszenia przepisów procesowych, gdyż zasadniczą i pierwszoplanową kwestią jest zawsze ocena, czy stan faktyczny leżący u podstawy zastosowania przez sąd drugiej instancji w zaskarżonym wyroku stosownych przepisów prawnomaterialnych został ustalony w prawidłowym postępowaniu i tym samym w sposób wiążący Sąd Najwyższy przy rozpatrywaniu zarzutów z zakresu prawa materialnego (zob. wyrok SN z 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128). Dokonanie prawnej kwalifikacji stanu faktycznego jest bowiem niemożliwe, gdy nie zostały poczynione ustalenia faktyczne pozwalające na ocenę

możliwości zastosowania prawa materialnego (zob. wyrok SN z 29 listopada 2002 r., IV CKN 1532/00).

Przyjęcie przez Sąd *meriti* błędnego założenia, że w sprawie może mieć zastosowanie omówiony wyżej przepis prawa materialnego, w szczególności po uzupełnieniu stanu faktycznego przez ten Sąd w oparciu o dowody przeprowadzone przed Sądem pierwszej instancji, powoduje, iż zbędne jest odnoszenie się do pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej. Skarżący formułując w podstawach kasacyjnych zarzuty w pkt 4 i 5 zmierzał bowiem do podważenia wniosków Sądu *meriti*, dokonanych w oparciu o ustalenia faktyczne, że S. K. zawarła umowę pożyczki z wnukiem na zakup nieruchomości, którą później spłaciła ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od powoda z bonifikatą, dokonanych mimo istniejących ograniczeń dowodowych (opisane w pkt 4 podstaw skargi kasacyjnej), czy też z pominięciem przez ten Sąd części zebranego materiału dowodowego dotyczącego możliwości zamieszkiwania przez S. K. na nabytej nieruchomości w K. (opisane w pkt 5 podstaw skargi kasacyjnej). Błędna wykładnia przepisów prawa materialnego i zastosowanie normy z nich niewynikającej powoduje, że bezprzedmiotowa jest ocena zarzutów dotyczących uzupełniających ustaleń faktycznych Sądu drugiej instancji, uzasadniających zastosowanie przez ten Sąd normy niewynikającej z tego przepisu, skoro wadliwie został przyjęty związek, jaki występuje pomiędzy faktem ustalonym w procesie a normą prawną.

Zwrócić uwagę jedynie należy, że zarzucane Sądowi *meriti* dokonywanie ustaleń faktycznych mimo istniejących ograniczeń dowodowych opierało się na materiale dowodowym, który dopuścił Sąd pierwszej instancji (zeznania świadka i pozwanej). W związku z wydaniem postanowienia dowodowego i przeprowadzenia tych dowodów pozwany nie zgłosił jakichkolwiek zastrzeżeń na podstawie art. 162 § 1 k.p.c. Z tego też powodu, zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd drugiej instancji przepisów prawa procesowego (art. 382 k.p.c.) nie może odnieść skutku. W drodze skargi kasacyjnej nie wchodzi też w rachubę bezpośrednio podważanie ustalonego stanu faktycznego (art. 398³ § 3 k.p.c.), dopuszczalne jest jednak powoływanie się na określone naruszenie przepisów prawa procesowego w związku z dokonywaniem ustaleń faktycznych. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że zarzut naruszenia prawa materialnego nie może być skutecznie uzasadniany

próbą zwalczania ustaleń faktycznych, gdyż mogłaby ona ewentualnie odnieść zamierzony skutek wyłącznie w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (zob. wyrok SN z 27 kwietnia 2006 r., II UK 152/05). Zatem zarzut skargi kasacyjnej naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 74 § 1-2 w zw. z art. 720 § 2 k.c., który faktycznie ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi Sądu drugiej instancji i z uwagi na sprzeczność z art. 398³ § 3, jest *a limine* niedopuszczalny.

Nie budzi wątpliwości w judykaturze Sądu Najwyższego, że żądanie zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. podlega ocenie pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego (zob. wyrok SN z 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10). Z ustaleń Sądów wynikało, że do wyzbycia się mieszkania kupionego z bonifikatą i zakup innego skłoniły matkę pozwanej okoliczności życiowe i zdrowotne, których waga i znaczenie w zestawieniu z oceną ogólnej sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanej powinna stać się bazą do zbadania, czy w tym indywidualnym wypadku zachodzą przesłanki umożliwiające uznanie roszczenia zgłoszonego przez powoda za nadużycie jego prawa podmiotowego.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).

(M.K.)

[a.]