



Sygn. akt III CSK 57/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)
SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko K. S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 stycznia 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 16 października 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Powód Gmina Miejska K. oraz pozwana K. S. w dniu 18 stycznia 2008 r. zawarli w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 3a w nr [...] przy ul. S. w K. oraz jego sprzedaży na rzecz K. S. Wartość nieruchomości lokalowej została w umowie określona na kwotę 807 524,22 zł, z czego wartość lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości budynkowej wynosiła 580 066 zł, a wartość udziału w nieruchomości gruntowej w wysokości 11/100 części wynosiła 227 458,22 zł. Przy określaniu ceny sprzedaży Gmina Miejska K. zastosowała 90% bonifikatę względem globalnej wartości nieruchomości, co stanowiło obniżenie ceny o kwotę 726 771,40 zł. Ostateczna cena sprzedaży została ustalona w wysokości 80 752,82 zł.

We wspomnianej umowie zastrzeżono także prawo powódki do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Umowa określiła przesłanki powstania prawa powodowej Gminy. Zostały one ustalone zgodnie z tym co wynika z art. 68 ust. 2, 2a i 2b. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2015 r, poz. 1774 ze zm., dalej u.g.n.).

Pozwana K. S. w dniu 5 grudnia 2008 roku sprzedała nabyty z bonifikatą lokal na rzecz osoby trzeciej, nie będącej jej osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. Do chwili jego zbycia lokal ten pozwana zajmowała wspólnie z dwoma synami i byłym mężem.

W dniu 29 stycznia 2009 r. pozwana kupiła od spółki akcyjnej M. z siedzibą w B. lokal mieszkalny nr 11 przy ul. C. [...] w K. za kwotę 187 500 zł, obecnie zamieszkały przez jej syna P. N., lokal mieszkalny nr 23 przy ul. C. [...] w K. za kwotę 197 500 zł, obecnie zamieszkały przez jej syna T. N. oraz lokal mieszkalny nr 23 przy ul. C. [...] w K. za kwotę 197 500 zł, w którym mieszka jej były mąż. W dniu 5 lutego 2009 r. K. S. kupiła od ww. spółki lokal mieszkalny nr 12 w budynku przy ul. C. [...] w K. za kwotę 367 500 zł. Pozwana obecnie mieszka w tym lokalu.

W dniu 24 listopada 2009 r. pozwana nabyła od swoich rodziców K. i M. S. udział w wysokości 1/6 części w nieruchomości lokalowej nr 42 przy ul. M. [...] w K. za kwotę 22 000 zł.

Pismem z dnia 23 marca 2010 r. K. S. została wezwana przez powoda do zapłaty kwoty 748 811,26 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 3a położonego przy ul. S. [...]. Sąd Okręgowy w K., uwzględniając powództwo Gminy K., prawomocnym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2011 r., zasądził na rzecz powoda żadaną kwotę 100 tys. zł z tytułu częściowego zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Gmina Miejska K. wniosła kolejne powództwo o zasądzenie od K. S. kwoty 371 218 66 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej części udzielonej bonifikaty z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2010 r. oraz zasądzenia kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w K. zasądził od K. S. na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 66 508,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

Rozpoznający sprawę, na skutek apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne i wywody prawne poczynione przez Sąd I instancji. Zdaniem Sądu II instancji wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawidłowa i należyście umotywowana. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, treść art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy *prima facie* wydaje się jednoznaczna, w rzeczywistości rodzi szereg problemów natury interpretacyjnej, wynikłych w dużej mierze ze złożoności stanów faktycznych poddawanych pod ocenę w kontekście realizacji wyrażonych w niej przesłanek oraz konieczności wyważenia z jednej strony interesu w postaci ochrony mienia publicznego, z drugiej strony uzasadnionych interesów osób uprawnionych do bonifikaty. Na zasadność powyższej konstatacji wskazuje między innymi obszerność orzecznictwa odnoszącego się do interpretacji analizowanych przepisów.

Sąd Apelacyjny przywołał wnioski sformułowane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZP 87/11, która stanowi,

że: „nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego”.

W powyższej uchwale, jakkolwiek w innym zakresie, zakwestionowano również czysto językową wykładnię przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazując na zakorzeniony w Konstytucji cel ustawy w postaci zapewnienia dotychczasowym lokatorom możliwości nabycia lokalu. Realizacja tego celu, w ocenie Sądu Najwyższego, może następować przez zbycie lokalu uzyskanego z bonifikatą i dostosowanie realizacji swoich potrzeb mieszkaniowych stosownie do uwarunkowanych różnymi względami potrzeb i możliwości. Mając na uwadze, taki celowościowy kierunek wykładni wspomnianych przepisów, zdaniem Sądu Apelacyjnego nieracjonalne jawi się wymaganie, by w konkretnych okolicznościach faktycznych, kiedy potrzeby uprawnionego do bonifikaty byłyby w większym stopniu zrealizowane poprzez nabycie dla celów mieszkaniowych kilku mniejszych i tańszych lokali, wymagać od niego nabycia większego i droższego lokalu. Brak ku temu teleologicznego uzasadnienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęcie jedynie czysto językowej wykładni przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do nieuprawnionej dyferencjacji sytuacji osób uprawnionych do uzyskania bonifikaty. W pierwszej kolejności, przyjęcie użytego zarówno na gruncie art. 68 ust. 2, jak i na gruncie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy pojęcia lokalu lub nieruchomości, jako obejmujących jedynie jeden lokal lub jedną nieruchomość prowadzi do nieakceptowalnych wniosków. Omawiane pojęcia nie obejmowałyby udziału w prawie własności lokalu czy nieruchomości. Przyjęcie takiej opcji interpretacyjnej pozwalałoby zatem uprawnionemu z jednej strony zbyć jakiegokolwiek osobie udział w prawie własności lokalu lub nieruchomości uzyskanych z bonifikatą bez obowiązku jej zwrotu.

Udział ten mógłby być przy tym zbliżony do jedności. Obowiązek zwrotu bonifikaty wyrażony w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wykładając ten przepis za pomocą samych dyrektyw językowych - nie obejmowałby

bowiem sytuacji zbycia udziału w prawie własności lokalu lub nieruchomości. Z drugiej strony, przyjęcie zaprezentowanej przez skarżącego opcji interpretacyjnej, uniemożliwiłoby nabycie w zamian za środki uzyskane ze zbycia lokalu udziału w prawie własności lokalu lub prawie własności nieruchomości, nawet w sytuacji, kiedy dysponowanie określonym udziałem pozwalałoby uprawnionemu na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych. Powyższa argumentacja unaocznia, że zastosowanie reguł wykładni językowej do użytego w analizowanych przepisach pojęcia lokalu prowadzi do niezadowalających z punktu widzenia celu ustawy rezultatów. Konieczne jest zatem sięgnięcie do reguł wykładni pozajęzykowych, w tym przede wszystkim do wykładni funkcjonalnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nawet nabycie kilku lokali w zamian za lokal uzyskany z bonifikatą będzie spełniało warunki przewidziane w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, jeżeli każdy z tych lokali będzie przeznaczony lub wykorzystywany na cele mieszkaniowe uprawnionego i jego bliskich. Analiza powyższych dwóch przepisów prowadzi do twierdzenia, że ustawodawca jako równoważne cele udzielenia bonifikaty uznaje realizację potrzeb mieszkaniowych przez pierwotnie uprawnionego, jak i realizację tych potrzeb również przez osoby mu bliskie. Przy czym *lege non distinguente* art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje, na czyje cele mieszkaniowe ma być przeznaczony lub wykorzystany lokal nabyty ze środków uzyskanych ze zbycia lokalu nabytego uprzednio z bonifikatą. Godzi się przy tym zauważyć, że na użytek ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca bardzo wąsko definiuje krąg osób bliskich.

Zważywszy na treść przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami można wysnuć wniosek, iż skoro ustawa zezwala na przeniesienie własności lokalu na osobę bliską zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie, to ustawodawca akceptuje uzyskanie takiej korzyści przez osobę bliską uprawnionemu i realizację jej potrzeb mieszkaniowych bez względu na zaspokojenie tych potrzeb przez osobę pierwotnie uprawnioną. Ustawodawca uwzględnia zatem wolę osoby uprawnionej, która może rozdysponować udzieloną jej pomocą w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na osoby bliskie.

Odnosząc się do okoliczności faktycznych niniejszej sprawy należy również zauważyć, że do czasu wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na pozwaną - w lokalu, w stosunku do którego udzielona była bonifikata, zamieszkiwały dzieci pozwanej. Powyższe wskazuje na konieczność uwzględniania ich potrzeb mieszkaniowych przy ocenie realizacji przesłanek z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro potrzeby te zostały zrealizowane poprzez nabycie przez uprawnioną kilku lokali należy dojść do wniosku, że został osiągnięty cel, na jaki powodowa gmina udzieliła uprawnionej bonifikaty. Działanie pozwanej nie doprowadziło także do naruszenia celu ograniczenia obrotu lokalem nabytym z bonifikatą, jakim jest przeciwdziałanie spekulacyjnemu wykorzystaniu lokalu. Przez okres 5 letniej ustawowej karencji lokale nabyte w zamian za środki ze sprzedaży uprzednio komunalnego lokalu służyły jedynie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowej pozwanej i jej dzieci. Pozwana nie uzyskała zatem większych korzyści finansowych, niż gdyby mieszkała wraz z dorosłymi synami w jednym, ale większym mieszkaniu.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną wykładnię, prowadzącą do uznania, że pozwana uprawniona była do nabycia ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nowych lokali dla swoich synów, bez obowiązku zwrotu bonifikaty, na preferencyjnych warunkach - co doprowadziło do bezzasadnego oddalenia powództwa Gminy o zapłatę kwoty 304.710,29 zł.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wprowadzenie bonifikaty dla najemców nabywających lokal na własność było niewątpliwie instrumentem zachęcającym do tego, aby co raz większa liczba osób zaspakajała swoje potrzeby mieszkaniowe w formie prawa własności do lokalu lub domu mieszkalnego. Była to pomoc publiczna skierowana do określonej grupy osób. W ten sposób wzmocniono dążenia do odwrócenia tego co niosła za sobą publiczna gospodarka lokalami i jej następcą szczególny tryb najmu. Te instytucje, przy pomocy środków publicznoprawnych, ograniczały rolę prawa własności, aby w drodze najmu, którego podstawą była administracyjnoprawna decyzja o przydziale, zaspakajać potrzeby mieszkaniowe

osób, szczególnie tych, których nie było stać, aby uczynić to z własnych środków. Drastyczne ograniczanie prawa własności budynków i lokali mieszkalnych przestało być potrzebne wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego oraz wzrostem zamożności społeczeństwa. Dostrzegając, że zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w drodze przekształcenia najmu na prawo własności, może sprzyjać podniesieniu dbałości o zajmowane lokale oraz pozwala na bardziej elastyczne reagowanie samych zainteresowanych na zmieniające się warunki na rynku mieszkaniowym, polski ustawodawca od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku wprowadził możliwość nabycia przez najemcę zajmowanego przezeń lokalu na własność. Towarzyszy temu uprawnieniu pomoc w postaci środków publicznych, które kierowane są do najemców nabywających lokal na własność w postaci bonifikaty, czyli obniżenia ceny zbywanego lokalu. Takie rozwiązanie, mając na względzie, że bonifikata może sięgać 90% wartości lokalu, wymaga stworzenia barier zapobiegających temu, aby bonifikata nie została wykorzystana w celach czysto spekulacyjnych, ale służyła polepszeniu sytuacji mieszkaniowej najemców. Jak pokazują liczne nowelizacje przepisów regulujących sprzedaż lokali z bonifikatą, osiągnięcie tego celu nie jest łatwe. Regulacje te, powinny bowiem zapobiegać z jednej strony niepotrzebnym ograniczeniom w rozporządzaniu nabytym lokalem, z drugiej zaś mają powstrzymać proceder wykorzystywania udzielonej bonifikaty wbrew celom, które miała ona realizować. W orzecznictwie wskazuje się na konieczność ścisłej wykładni art. 68 u.g.n., regulującego tę kwestię, gdyż niewątpliwie jest to regulacja wyjątkowa, szczególnie gdy dotyczy zwolnienia z obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Z drugiej strony dopuszcza się także odstępstwa od wykładni literalnej, gdy jest to uzasadnione celem tej regulacji.

W rozpoznawanej sprawie orzekające w sprawie sądy opowiedziały się za kolejnym odstępstwem od wykładni literalnej art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z literalnej wykładni tego przepisu wynika, że najemca, który nabył lokal z bonifikatą nie musi jej zwracać, gdy nie zbędzie go przed upływem 5 lat od nabycia. Mając na uwadze, że wcześniejsze zbycie lokalu może nie wykraczać poza cel, dla którego udzielona została bonifikata, ustawodawca poszerzał krąg wyjątków, zwalniających od obowiązku zwrotu bonifikaty. Aktualny krąg tych wyjątków przewiduje art. 68 ust. 2a, który uzyskał taką treść

począwszy od 22 października 2007 r. Podkreślić należy, że już w pierwotnym tekście ustawy o gospodarce gruntami, nabywca lokalu był zwolniony z obowiązku zwrotu bonifikaty, gdy zbył go przed oznaczonym w ustawie terminie, na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust. 2 u.g.g.). Rację ma Sąd Apelacyjny gdy zwraca uwagę, że celem udzielenia bonifikaty było także poprawienie sytuacji najemcy i jego osób bliskich. Natomiast budzi wątpliwości, aby z tej konstatacji wywodzić tak daleko idące odstępstwa od literalnej wykładni art. 68 ust. 2a u.g.g.

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że poprawa sytuacji osób bliskich następować powinna w ten sposób, że najemca sprzedający nabyty lokal na wolnym rynku może uzyskać za niego środki, pozwalające na nabycie większego lokalu, w którym lepiej będą zaspakajane jego potrzeby i osób bliskich z nim mieszkających. Ustawodawca dostrzegł też, że jeżeli zbycie lokalu następowało na rzecz osoby bliskiej, to widocznie sam najemca uznał, przykładowo ze względu na swój podeszły wiek, iż jest to rozwiązanie najlepsze, także dla niego, gdyż on będzie zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe u nabywcy lokalu, jako z kolei jego osoba bliska. Warto jednak zwrócić uwagę, że w analizowanych regulacjach zawsze jest mowa o jednym lokalu, nabywanym przez najemcę na własność i z kolei jednym lokalu, który zbywa on osobie bliskiej. Także gdy chodzi o regulację dotyczącą przeznaczenia środków uzyskanych ze zbycia nabytego z bonifikatą lokalu, mowa jest o nabyciu jednego lokalu.

Pozostaje do rozważenia, czy w sytuacji, gdy najemca lokalu, który nabył go z bonifikatą mieszkał z osobami bliskimi, może on nabyć kilka lokali, które przeznaczy na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich. Takie stanowisko zajęły orzekające w sprawie Sądy. Jest ono oparte na założeniu, że powódka, która nabyła, za środki uzyskane ze zbycia lokalu z bonifikatą, kilka lokali dla siebie nie musi zwracać bonifikaty, bo w lokalach tych mieszkają jej synowie. Taka interpretacja art. 68 u.g.g. jest uzasadniona, zdaniem Sądu Apelacyjnego tym, że analiza pkt 1 i pkt 5 art. 68 ust. 2a u.g.g. prowadzi do wniosku, iż ustawodawca jako równoważne cele udzielenia bonifikaty uznaje realizację potrzeb mieszkaniowych przez pierwotnie uprawnionego, jak i realizację tych potrzeb również przez osoby mu bliskie, gdyż art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.g. nie precyzuje, na czyje cele mieszkaniowe ma być przeznaczony lub wykorzystany

lokal nabyty ze środków uzyskanych ze zbycia lokalu nabytego uprzednio z bonifikatą.

Nie można podzielić tej interpretacji. Z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.g. nie wynika, że ustawodawca zrównuje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. Przepis ten daje tylko nabywcy lokalu z bonifikatą, możliwość zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Zawsze chodzi o jeden lokal i wybór sposobu w jaki będą zaspokajane potrzeby nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. To nabywca lokalu decyduje, czy zbędzie lokal na wolnym rynku i za uzyskane środki nabędzie lokal, w którym będzie mieszkał sam lub gdy spoczywa na nim taki obowiązek także z bliskim, albo czy zbywając lokal osobie bliskiej będzie oczekiwał, że to ona zaspokoi jego potrzeby mieszkaniowe, bądź ma na uwadze, iż swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoi w inny sposób. Zawsze jednak, warunkiem, od którego ustawodawca uzależnia możliwość zatrzymania przez nabywcę bonifikaty jest zbycie jednego lokalu osobie bliskiej lub nabycie przez nabywcę mieszkania z bonifikatą za uzyskane od osoby trzeciej środki, jednego lokalu.

Dopuszczenie do nabywania przez nabywcę lokalu z bonifikatą, bez konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, kilku lokali, nie znajduje również uzasadnienia w jego obowiązkach wobec osób bliskich. Jeżeli jest to, tak jak w rozważanym przypadku rodzic, to należy ustalić, czy z jego obowiązków określonych w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym wynika konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych synów, w postaci kupna na swoje nazwisko oddzielnych lokali mieszkalnych dla każdego z nich. Takiego obowiązku nie da się wyprowadzić z tych przepisów. Jeżeli synowie są małoletni, to rodzic powinien zabezpieczyć zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych synów poprzez wspólne z nim zamieszkiwanie. Natomiast pełnoletnie dziecko nie ma roszczenia do rodzica o zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, w szczególności poprzez kupno dla niego osobnego mieszkania. W tej sytuacji nie widać wyraźnego jurydycznego uzasadnienia, aby dopuścić rozszerzającą wykładnię art. 68 ust. 2a u.g.g.

Warto również zwrócić uwagę, że sytuacja, w której nabywca lokalu z bonifikatą na swoje nazwisko nabywa kilka lokali stwarza możliwości wykorzystania środków publicznych nie tylko dla poprawy sytuacji mieszkaniowej

jego i osób bliskich najemcy. Po pierwsze, jeżeli są to kilkumiesięczne lub kilkuletnie dzieci, to dopuszczenie do nabycia przez najemcę więcej niż jednego lokalu, z przeznaczeniem kolejnych lokali dla nich, pozwala na wynajmowanie tych lokali przez wiele lat i czerpanie nieuzasadnionych korzyści, z bonifikaty udzielonej ze środków publicznych. W sytuacji gdy dzieci są już pełnoletnie lub zbliżają się do pełnoletności, także brak podstaw do otwierania dla najemcy, kupującego lokal z bonifikatą, możliwości nabywania kilku lokali. Wystarczy, że synowie jako pełnoletni założą rodziny i zaspokoją swoje potrzeby mieszkaniowe w ten sposób, iż to ich małżonki mają już samodzielne lokale. W takiej sytuacji nabywca lokalu z bonifikatą odsprzeda lokale przeznaczone dla swoich synów i uzyska prawdopodobnie jeszcze większą korzyść. Będzie to korzyść ze środków publicznych, której bezpośrednim źródłem było nabycie lokalu z bonifikatą.

W konsekwencji należy uznać, że brak podstaw do takiej wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., jaką proponują orzekające w sprawie sądy. Dopuszczenie do nabywania kilku lokali przez nabywcę lokalu z bonifikatą, bez obowiązku jej zwrotu, nie tylko nie znajduje uzasadnienia w literalnej wykładni tego przepisu, ale brak podstaw do proponowanej rozszerzającej jego wykładni. Na najemcy nie ciąży bowiem obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego bliskich poprzez zakupienie dla nich osobnych lokali. Natomiast dopuszczenie do nabywania przez niego kilku lokali, z przeznaczeniem na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jego bliskich, stwarza możliwości wykorzystania środków publicznych niezgodnie z ich przeznaczeniem.

Mając na uwadze, że brak podstaw do tego, aby nabywca lokalu z bonifikatą mógł kupić za środki uzyskane ze sprzedaży tego lokalu, kilka lokali na swoje nazwisko z przeznaczeniem ich dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bliskich, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku.