

### Kiedy trzeba zwrócić ulgę na lokal

**Wyzbycie się zakupionego ze znaczną ulgą lokalu przed upływem wyznaczonego ustawowo okresu tylko wtedy nie uzasadnia utraty ulgi, kiedy wiąże się jedynie z zastąpieniem zbywanego prawa analogicznym wartościowo i funkcjonalnie.**

**Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 11 lutego 2015 r., I CSK 623/14.**

Pozwana kupiła w 2008 r. od miasta W. (powoda) dotychczas wynajmowany lokal mieszkalny, wyceniony na 328.650 zł. Sprzedaż nastąpiła przy zastosowaniu 90 proc. bonifikaty i w rezultacie zapłacona przez pozwaną cena lokalu wyniosła 33.648 zł. W umowie sprzedaży pozwana zobowiązała się do zwrotu na żądanie powoda kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia nabycia. Zamieszczono w niej także zapis, że kupująca została poinformowana o wyjątkach od tego obowiązku, przewidzianych w art. 68 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.).

W 2009 r. pozwana sprzedała kupiony od powoda lokal za 450 000 zł i 8 dni później kupiła nowe, mniejsze mieszkanie za 365.000 zł + koszty dodatkowe (jak np. taksa notarialna). Zmiana mieszkania była podyktowana potrzebą poprawy warunków bezpieczeństwa i zamieszkania bliżej córki.

W 2011 r. powód wezwał pozwaną do wpłacenia równowartości udzielonej jej bonifikaty.

Sąd okręgowy wskazał na art. 68 ust. 2 u.g.n., który uzasadnia żądanie zwrotu bonifikaty w wypadku, kiedy nabywca lokalu, korzystający przy jego zakupie z bonifikaty, zbywa ten lokal przed upływem 5 lat. Jednak na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty nie powstaje, jeżeli nabywca środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczy w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Sąd ten opowiedział się za wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którą przeznaczenie na nabycie innego lokalu mieszkalnego tylko części środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania zakupionego z bonifikatą, uzasadnia żądanie zwrotu bonifikaty. Zwrotowi podlega część bonifikaty - odpowiadająca proporcji, w jakiej pozostaje wartość nowo zakupionego mieszkania do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu zakupionego z bonifikatą. Sąd ustalił, że pozwana na zakup nowego mieszkania przeznaczyła 83,08 proc. środków otrzymanych ze sprzedaży lokalu nabytego od powoda, co oznacza, że powinna zwrócić powodowi jedynie odpowiednik 16,92 proc. wykorzystanej bonifikaty.

Po bezskutecznej apelacji pozwana wniosła skargę kasacyjną, zarzucając błędną wykładnię art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. polegającą na wadliwym przyjęciu, że konieczne jest wykorzystanie całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, aby nie powstał obowiązek zwrotu jakiegokolwiek części bonifikaty. Sąd Najwyższy nie uznał tego zarzutu za zasadny.

### Komentarz eksperta

**Anna Głowska, [radca prawny Warszawa](#) Rödl & Partner**

W razie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego właściwy organ może w przypadkach określonych w ustawie udzielić nabywcy bonifikaty od jej ceny (np. gdy nieruchomość sprzedawana jest na cele mieszkaniowe albo osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego itp.). Udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy nieruchomości uzyskiwany kosztem środków publicznych, stąd również ustawowe obostrzenia dotyczące sprzedaży nieruchomości nabytej z bonifikatą. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył ją lub wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu (art. 68 ust. 2 u.g.n.). Jednak powyższej regulacji nie stosuje się m.in. w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego

sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.).

Problem, jaki ujawnił się w komentowanej sprawie, dotyczył tego, jak interpretować art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n., jeżeli na nabycie nowego lokalu pozwana przeznaczyła tylko część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od miasta. Pozwana twierdziła, że w takim przypadku nie jest obowiązana do zwrotu bonifikaty w jakiegokolwiek części.

Inaczej uznały sądy I i II instancji oraz Sąd Najwyższy. Przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że osoba, która uzyskała własność lokalu mieszkalnego ze znaczną pomocą publiczną nie ma obowiązku zwrotu tej pomocy wówczas, kiedy rozporządziła tym prawem w 5-letnim okresie karencji jedynie po to, aby uzyskać analogiczne prawo lepiej odpowiadające jej potrzebom i nie odniosła przy tym dodatkowych korzyści. Nie ma podstaw, aby rezygnować z domagania się zwrotu bonifikaty, gdy na inny lokal wydatkowana zostanie tylko część uzyskanej ze sprzedaży kwoty. Oznaczałoby to bowiem, że w sensie ekonomicznym ochronie podlegałby stan, w którym nabywca uzyskał ostatecznie prawo do lokalu lub nieruchomości mieszkalnej z bonifikatą o większym rozmiarze, a niewykluczone, że całkowicie nieodpłatnie, bądź z dodatkowym zyskiem, co nastąpiło kosztem środków publicznych.

Oznacza to, że aby nie powstał obowiązek zwrotu bonifikaty, cena nabycia nowego lokalu musiałaby zgadzać się z wysokością środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od miasta. Oznaczałoby to konieczność poszukiwania lokalu, którego wartość byłaby identyczna, jak lokalu nabytego od miasta, co jest mało realne. Dlatego też w uchwale z 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11, Sąd Najwyższy przesądził, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem 5 lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu jedynie części bonifikaty – w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Taka wykładnia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. pozwala na stosowanie tego przepisu w sposób, który zapewnia realizację tego, aby pomoc publiczna nie prowadziła do konieczności podejmowania przez obywateli działań pozornych i sprzecznych z prawem.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/301299989-Kiedy-trzeba-zwrocic-ulge-na-lokal.html/?template=restricted>