



Warszawa, 2008-04-23

MINISTER OBRONY NARODOWEJ

604/433/O12/08/JS

Pan Bogdan BORUSEWICZ

**MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Szanowny Panie Marszałku,

Odpowiadając na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Piotra Zientarskiego podczas 7. posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 27 marca br. (BPS/DSK-043-290/08), w sprawie *waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłacanych przez wojskowych korzystających z kwater służbowych*, uprzejmie proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Kaucja mieszkaniowa była świadczeniem przewidzianym dla zabezpieczenia należności przysługujących wynajmującemu wobec najemcy w dniu opróżnienia wynajmowanego lokalu. Na ten cel były przeznaczone kaucje pobierane przez organy wojskowe gospodarujące zasobem mieszkaniowym, przed utworzeniem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Podstawę do zwrotu kaucji mieszkaniowej stanowią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie z art. 1a tego aktu prawnego, jej przepisy nie mają jednak zastosowania do lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Dlatego też zwrot kaucji mieszkaniowej może nastąpić jedynie w formie nominalnej. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa nie posiada uprawnień do dokonywania waloryzacji, które to uprawnienia ustawodawca przypisał sądom powszechnym, w oparciu o dyspozycję art. 358¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

Odnosząc się natomiast do postulatu Pana Senatora Piotra Zientarskiego, aby kwestię waloryzacji rozwiązać w sposób „administracyjny”, wskazać należy na brak podstaw prawnych w tym względzie. Nie ma również możliwości uregulowania przedmiotowej kwestii za pomocą wydania stosownego rozporządzenia z uwagi na brak odpowiedniej delegacji ustawowej.

Rozwiązaniem zaistniałego problemu nie może być również ugodowe rozwiązywanie poszczególnych przypadków. Orzecznictwo sądów powszechnych, w zakresie żądań dotyczących zwrotu kaucji mieszkaniowych, jest bowiem różnorodne, co utrudnia wypracowanie jednolitego sposobu dokonywania waloryzacji umownej. W podobnych stanach faktycznych poszczególne sądy zasadzają różne kwoty z tytułu zwrotu kaucji. Często na wysokość zasądzanych kwot wpływa możliwość skorzystania przez powodów ze stosowanych przy

wykupie lokalu od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej bonifikat w wysokości do 95% wartości lokalu.

Żądania zgłaszane przez większość powodów nie obejmują ryzyka dewaluacji, które to ryzyko w równym stopniu obciąża zarówno powoda, jak i Skarb Państwa. Na potwierdzenia tego faktu należy nadmienić, iż kwoty zasądzone w sprawach dotyczących kaucji są zazwyczaj kilkakrotnie niższe od kwot stanowiących przedmiot wnoszonych pozwów.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia pozostaję w przekonaniu, że uzna je Pan Marszałek za wystarczające.

Z wyrazami szacunku i poważania



Bogdan KLICH

Do wiadomości:

Pan Szymon JAJKO

Dyrektor Departamentu

Spraw Parlamentarnych KPRM