RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich
Stanisław Trociuk

Warszawa, 6.06.2005 r.

RPO-505044-V-SK/05

Pan Andrzej Jaworski
Prezes
Wojskowej Agencji Mieszkaniowej
ul. Chałubińskiego 3a
00-928 Warszawa 67

Szanowny Panie Prezesie

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają liczne skargi od osób, które wykupiły od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na własność przydzielone im w przeszłości kwatery i lokale mieszkalne, a w obecnej chwili chciałyby odzyskać uiszczoną przy objęciu lokalu kaucję mieszkaniową. W przeważającej większości przypadków organy Wojskowej Agencji Mieszkaniowej odmawiają tym osobom zwrotu wpłaconych w przeszłości kaucji mieszkaniowych, powołując się na brak przepisów regulujących kwestię zwrotu kaucji.

Niewątpliwym jest, iż do dnia 1 lipca 2004 r. problematyka zwrotu wpłaconych w przeszłości kaucji mieszkaniowych uregulowana była wprost w art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który miał również zastosowanie do kwater i lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach WAM. Zgodnie z art. 36 ust. 1 tej ustawy, kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Jednakże na mocy art. 10 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203 i Nr 151, poz. 1596) wyłączono stosowanie ustawy o ochronie praw lokatorów (...) do lokali będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Uwagi dotyczące nowych rozwiązań prawnych wprowadzonych ww. ustawą, w tym związane z problematyką zwrotu kaucji mieszkaniowej, zostały przedstawione Ministrowi Obrony Narodowej w wystąpieniu Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 26.08.2004 r. *(RPO-479831-V-DZ/04).* W odpowiedzi udzielonej Rzecznikowi, Minister Obrony Narodowej zgodził się z stanowiskiem Rzecznika, iż brak uregulowań prawnych odnoszących się do problemów związanych z waloryzacją i zwrotem kaucji mieszkaniowej jest wynikiem „przeoczenia ustawodawcy". Minister podniósł, iż również stosowane uprzednio, w zakresie przedmiotowej problematyki, przepisy art. 36 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie regulowały problemów związanych z waloryzacją kaucji mieszkaniowych. Powyższa okoliczność oznacza - stosownie do wypowiedzi Ministra Obrony Narodowej - iż „kwestie te będą obecnie rozwiązywane tak, jak to miało miejsce dotychczas, to znaczy na drodze sądowej, po wniesieniu powództwa przez osobę dochodzącą wypłaty zwaloryzowanej kaucji lub poprzez zawarcie ugody pozasądowej." *(pismo Ministra Obrony Narodowej z 17.09.2004 r. - Nr 100/69/04/DP/PM).*

Do Biura Rzecznika wpływa bardzo wiele skarg osób, których wnioski o zwrot kaucji mieszkaniowej rozpatrzono w sposób negatywny. Analiza nadesłanych pism pozwala przyjąć, iż w każdym zgłoszonym Rzecznikowi przypadku właściwy organ Wojskowej Agencji Mieszkaniowej odmownia wypłaty przedmiotowej kaucji, a w zakresie realizcji przez uprawnionego roszczenia odsyła na drogę postępowania sądowego. Tak więc, stosownie do pouczenia WAM uprawnieni w celu wyegzekwowania należnego świadczenia kierują pozwy do sądu.

Mając na uwadze, iż sądy powszechne generalnie uznają powództwa osób wnoszących o zwrot kaucji mieszkaniowej, Rzecznik sugeruje wypracowanie zasad rozpatrywania roszczeń, które umożliwiłyby - przynajmniej w części przypadków - zwrot przedmiotowej kaucji bez konieczności przeprowadzania postępowania sądowego. Konieczność wytoczenia powództwa oznacza dla strony znaczne wydatki, a jednocześnie w sytuacji gdy roszczenie jest w obiektywny sposób zasadne, koszty poniesie też druga, przegrywająca strona, gdy sąd zasądzi stosownie do żądania powoda. Ponadto, poddanie sprawy pod rozstrzygnięcie sądu w istotny sposób odwleka w czasie ostateczne rozstrzygnięcie przedmiotowej kwestii, co niewątpliwie może stanowić dodatkowe utrudnienie dla uprawnionego. Skoro więc Minister Obrony Narodowej dopuszcza możliwość ugodowego załatwienia sprawy, to wskazywanie konieczności uzyskania orzeczenia sądowego stanowi nadto niepotrzebne obciążanie

wymiaru sprawiedliwości. Dlatego też odsyłanie każdej osoby, która podnosi, iż przysługuje jej roszczenie w zakresie zwrotu kaucji mieszkaniowej na drogę postępowania sądowego - bez rozważenia możliwości zawarcia wcześniejszego porozumienia - nie wydaje się być efektywnym sposobem rozwiązywania sporów.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, w sytuacjach niebudzących wątpliwości, jak również wówczas gdy strony osiągną porozumienie co do sposobu waloryzacji, a co za tym idzie, co do wysokości zwracanej kaucji, zasadnym byłoby kończenie sporu ugodą. Zakładając, iż dany organ Wojskowej Agencji Mieszkaniowej uważa samo żądanie zwrotu kaucji za zgodne z prawem, jak również uznaje - w poszczególnych przypadkach - wysokość roszczenia, niewłaściwym wydaje się uzależnianie realizacji roszczenia od podjęcia czynności procesowych.

Biorąc pod uwagę sposób rozpatrywania wniosków osób zainteresowanych zwrotem kaucji mieszkaniowej, a mianowicie odsyłanie wszystkich uprawnionych na drogę sądową, Rzecznik pragnie zapytać czy w zakresie opisanej problematyki organy Wojskowej Agencji Mieszkaniowej postępują zgodnie z opracowanymi, wewnętrznymi zasadami postępowania, czy też możliwość zawarcia ugody, co do wypłaty zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej pozostawiona jest swobodnej decyzji poszczególnych dyrektorów oddziałów regionalnych WAM.

Jednocześnie, z uwagi na całość wskazanych okoliczności, stosownie do art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147), Rzecznik zwraca się do Pana Prezesa z prośbą o zajęcia stanowiska w przedstawionej sprawie.

Z poważaniem

/-/

Załącznik:

1) pismo Ministra Obrony Narodowej z 17.09.2004 r. (Nr 100/69/04/DP/PM).