

opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu (przy czym sposób waloryzacji określa art. 6 ust. 3 cyt. ustawy).

Jednakże Rada Miejska w Kołobrzegu przedmiotową uchwałą ustaliła, iż wartość przysługującego nabywcy roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieści się w kwocie udzielonej bonifikaty od ceny nabywanego lokalu mieszkalnego. W ocenie skarżącego taka regulacja uniemożliwia dochodzenie zwrotu kaucji, a tym samym narusza art. 6 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Jednocześnie podnieść należy, iż z uwagi na fakt, że kaucja mieszkaniowa może być ustalana w różnej wysokości i nie ma charakteru obligatoryjnego, uwzględnienie w udzielonej bonifikacie wartości przysługującego nabywcy roszczenia o zwrot kaucji, może prowadzić do nierównego traktowania nabywców w zależności od tego czy wnosili kaucję i w jakiej wysokości. Sytuacja taka narusza art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319).

Podkreślenia wymaga, że skoro w art. 6 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ustawodawca posługuje się zwrotem „podlega zwrotowi”, to niewątpliwie mamy tutaj do czynienia z przypisaniem wynajmującemu obowiązku zwrotu uiszczonej kaucji (po ewentualnym potrąceniu wzajemnych roszczeń). W związku z tym wynajmujący nie może uzależniać zwrotu - lub nie - kaucji od określonego zachowania po stronie najemcy. W szczególności nie może żądać od najemcy (nakazać mu), aby ten zrezygnował z przysługującego mu roszczenia o zwrot kaucji. Ponadto, takie zachowanie wynajmującego byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego.

W myśl przyjętej przez Radę regulacji nabywca – najemca mieszkania komunalnego, który zawierając z Gminą umowę najmu uiścił kaucję będzie mógł skorzystać z bonifikaty od ceny nabywanego lokalu, jednakże bonifikata ta będzie pomniejszona de facto o wartość zwaloryzowanej kaucji. W rezultacie zatem korzyść takiego nabywcy mieszkania komunalnego będzie ostatecznie mniejsza niż wartość bonifikaty, a w konsekwencji niż korzyść nabywcy, który w przeszłości nie uiścił wynajmującemu kaucji. Zatem w świetle uchwały Rady, jeżeli taki nabywca nie chce pozbawić się roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kaucji, to nie może korzystać z ustalonej przez Radę bonifikaty.

W niniejszej sprawie podkreślenia wymaga również to, że skoro art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie przewiduje obowiązku wpłacenia przez najemcę kaucji, a jednocześnie obowiązek jej zwrotu (gdy była uiszczona) w sytuacji rozwiązania umowy, to należy przyjąć, że istnieje możliwość zawarcia przez strony porozumienia, zgodnie z którym wynajmujący zwróci najemcy uiszczonej przez niego kaucję, mimo braku woli rozwiązania przez nie umowy. Na marginesie można by też podnieść, że dopuszczenie zwrotu kaucji przed rozwiązaniem z Gminą umowy najmu stworzy możliwość pozyskania przez nabywcę środków finansowych na wykupienie mieszkania.

Ponadto w przedmiotowej sprawie zwrócić należy uwagę na fakt, iż obowiązujący w latach 80-tych i 90-tych stan prawny przewidywał obowiązek uiszczenia przez najemcę kaucji w przypadku wynajmowania mieszkań od jednostek gospodarki społecznej. W przeciwieństwie zatem do aktualnie obowiązujących przepisów nie było możliwe zrezygnowanie przez wynajmującego, będącego j.g.u. z żądania od najemcy kaucji, albowiem

od jej uiszczenia uzależniona była skuteczność zawarcia umowy. Przypomnieć tutaj należy w szczególności uregulowania zawarte w ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (art. 15 ust. 3) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 1987 r. w sprawie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Dodatkowo zauważyć należy, że Gmina określając bonifikatę od ceny nabywanych mieszkań powinna ją tak kształtować, ażeby z jednej strony zachęcić najemców do wykupywania lokali, co niewątpliwie w przypadku wysokiego jej wskaźnika spowoduje niewielkie wpływy do budżetu gminnego, a z drugiej strony - uwzględniając obowiązek zwrotu zwaloryzowanych kaucji uiszczonych przez najemców - nie spowodować obciążenia budżetu gminnego.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż §6 uchwały Nr XVIII/237/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 marca 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości rażąco narusza obowiązujące prawo.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY
W SZCZECINIE
Jana Rykińskiego 1
71-030 SZCZECIN

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Kołobrzegu;
- 2) a/a.