



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.791.2024

**Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie warunków wykupu lokali mieszkaniowych od Gminy Miejskiej Kraków, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 27 listopada 2024 r., uprzejmie informuję.

Aktualnie obowiązujące przepisy prawa miejscowego nie regulują kwestii zrzeczenia się prawa do zwrotu kaucji mieszkaniowej. W związku z powyższym treść § 8¹ ust. 2 uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. *w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych* (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759 ze zm.) oraz odpowiednio § 9 ust. 2 uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. *w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców* (Dz. Urz. Woj. Mał. poz. 9140 ze zm.) nie pozostają w sprzeczności z przywołanymi przez Pana Radnego orzeczeniami.

Kwestia zrzeczenia się przez nabywcę przysługującej mu wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej była przedmiotem regulacji w § 8 ust. 2 uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. *w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców* (t.j. Małop. z 2016 r. poz. 7759). W wyroku z dnia 28 stycznia 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie sygn. akt II SA/Kr 1146/10, stwierdził nieważność ww. przepisu uchwały. Z uzasadnienia ww. wyroku wynika, że organ stanowiący nie ma kompetencji do decydowania w sposób władczy odnośnie zatrzymania kaucji. Podobne stanowisko wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 20 lutego 2008 r. sygn. akt III SA/Łd 655/07 wskazując, że cyt. „*sprawa zwrotu kaucji mieszkaniowej należnej najemcy na podstawie przepisów ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jako kwestia cywilnoprawna nie może być przedmiotem aktu prawa miejscowego*”.

Wobec zapadłego wyroku z dnia 28 stycznia 2011 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie sygn. akt II SA/Kr 1146/10, uchwałą nr XIV/157/11 z dnia 11 maja 2011 r. Rada Miasta Krakowa zmieniła uchwałę nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. *w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców* poprzez wykreślenie paragrafu dotyczącego zwrotu kaucji mieszkaniowej i jego zastąpienie zapisem cyt. „*Jeżeli nabywca nie złoży*

oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności związanych z najmem lokalu mieszkalnego, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty”.

Ustosunkowując się do kwestii zawierania przez Gminę Miejską Kraków w umowach sprzedaży postanowień dotyczących zrzeczenia się przez nabywców prawa do zwrotu kaucji mieszkaniowej uprzejmie wyjaśniam, że kaucja związana ze stosunkiem najmu ma charakter zobowiązania cywilnoprawnego. Rezygnacja przez najemcę ze zwrotu kaucji może następować na zasadzie swobody zawierania umów. Zgodnie z tą zasadą mającą źródło w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.). „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego”.

Ze względu na udzielane przez Gminę Miejską Kraków przy zbywaniu lokali mieszkalnych znaczne bonifikaty przyjęto jako zasadę, aby najemcy w umowach sprzedaży lokali składali oświadczenie w przedmiocie zrzeczenia się prawa do zwrotu kaucji mieszkaniowej. Powyższa praktyka jest zgodna z przepisami prawa i znajduje uzasadnienie w obowiązującej judykaturze (vide: uzasadnienia do wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 lipca 2014 r. sygn. akt II SA/Go 394/14 i wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 9 listopada 2006 r. II SA/Wr 453/06), która wskazuje, że kwestie dotyczące warunków sprzedaży (w tym prawa do zrzeczenia się kaucji mieszkaniowej) mogą być konkretyzowane w umowie dotyczącej zbycia nieruchomości. Wobec powyższego kwestia zrzeczenia się prawa do zwrotu kaucji mieszkaniowej przy sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy została uregulowana zgodnie przepisami prawa.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Wydział Mieszkalnictwa
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa