Ministerstwo
Sprawiedliwości

Sekretarz Stanu
Arkadiusz Myrcha

BK-VII.0520.468.2026
Warszawa, 19 października 2026 r.

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr **19543** Pani Poseł Darii Gosek-Popiołek *w sprawie skuteczności ochrony prawnej najemców dochodzących zwrotu kaucji za najem lokali mieszkalnych,* uprzejmie przedstawiam stanowisko Ministra Sprawiedliwości.

Ad 1-3

Ministerstwo Sprawiedliwości nie dysponuje danymi o liczbie postępowań sądowych związanych ze zwrotem kaucji lub rozliczeniem najmu lokali mieszkalnych.

Głównym źródłem danych resortu na temat działalności sądownictwa powszechnego są bowiem sprawozdania statystyczne wypełniane przez pracowników sądów powszechnych w cyklach kwartalnych, półrocznych i rocznych w sposób narastający, kumulatywnie poprzez system informatyczny dedykowany dla potrzeb sprawozdawczości statystycznej - Aplikacja Statystyczna SAP (AS-SAP). Zakres danych objętych sprawozdaniem statystycznym jest zaś ograniczony budową wzoru formularza i nie jest przez to możliwe wyodrębnienie wszystkich informacji na temat postępowań sądowych w sposób szczegółowy. Uzyskanie danych nt. działalności sądów powszechnych nie wyodrębnionych w sprawozdawczości statystycznej resortu wymagałoby przeprowadzenia analizy aktowej

+48 22 52 12 888
kontakt@ms.gov.pl
www.gov.pl/sprawiedliwosc

Al. Ujazdowskie 11
00-950 Warszawa P-33

poszczególnych spraw przez jednostki sądownictwa powszechnego, co wiązałoby się ze znacznym obciążeniem administracyjnym tych jednostek.

Ad 4-5

Do Ministerstwa Sprawiedliwości nie były zgłaszane problemy z zakresu rozliczania kaucji najmu, dlatego też w resorcie nie była przeprowadzana analiza w tym zakresie. Należy jednak wskazać, że przepisy dotyczące kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu zawarte są *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), która to ustawa należy do zakresu właściwości Ministerstwa Finansów i Gospodarki. Możliwym jest zatem, że problemy dotyczące rozliczenia kaucji najmu, jak i zasadności nałożenia na wynajmujących dodatkowych obowiązków dokumentacyjnych były zgłaszanego właśnie do tego resortu.

Ad 6

Ministerstwo Sprawiedliwości nie prowadziło analiz dotyczących dalszego uproszczenia dochodzenia roszczeń wynikających z umów najmu lokali mieszkalnych. Uwzględniając, jednakże kształt obowiązujących przepisów na gruncie *ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2026 r. poz. 468 z późn. zm.) w ocenie resortu nie zachodzi konieczność podejmowania działań legislacyjnych w postulowanym zakresie. Należy bowiem wskazać, że obecnie obowiązujące przepisy k.p.c. przewidują szereg instrumentów pozwalających na szybsze rozpoznawanie spraw, w ramach których dochodzone są roszczenia o niewielkiej wartości przedmiotu sporu. Wśród obowiązujących rozwiązań należy wskazać m.in. postępowanie uproszczone (art. 505^{1} – 505^{14} k.p.c.) oraz elektroniczne postępowanie upominawcze (art. 505^{28} i nast. k.p.c., dalej ,,EPU").

Elektroniczne postępowanie upominawcze służy dochodzeniu roszczeń pieniężnych o bezspornym i nieproblematycznym charakterze. Postępowanie w ramach EPU wyróżnia się prostotą sprawy lub też bezspornością roszczenia. Konstrukcja danego postępowania cechuje się domniemaniem możliwości warunkowego uwzględnienia roszczeń.

Domniemanie to jest pewnego rodzaju założeniem, że w przypadku roszczenia pieniężnego uznanego przez organ za wiarygodne w ramach przeprowadzonej oceny twierdzeń pozwu, dokonywanej na potrzeby rozstrzygnięcia co do podstaw do wydania nakazu zapłaty, następczy brak zakwestionowania tego roszczenia przez pozwanego w formie wniesionego w terminie sprzeciwu, pozwoli uznać dane roszczenie za bezsporne i w efekcie poddać je ochronie prawnej równoważnej tej przyznawanej na mocy prawomocnych wyroków[1]. Roszczenie o zwrot kaucji jest roszczeniem pieniężnym, wobec powyższego obecnie obowiązujące przepisy k.p.c. nie stoją na przeszkodzie dochodzeniu danych roszczeń w ramach elektronicznego postępowania upominawczego.

Obowiązujące rozwiązania przewidziane w k.p.c. przewidują zatem rozwiązania umożliwiające rozpoznanie roszczeń o niewielkiej wartości przedmiotu sporu w trybach mniej sformalizowanych, tym samym Ministerstwo Sprawiedliwości nie widzi potrzeby zmian w postulowanym zakresie.

Ad 7

Obowiązujące przepisy k.p.c. zawierają rozwiązania przewidujące pozasądowe mechanizmy rozwiązywani sporów, które mogą być stosowane w przypadku sporów pomiędzy najemcami i wynajmującymi. Do takich rozwiązań należy m.in. mediacja, która jest uregulowana w art. 183^1 i nast. k.p.c. Mediacja, w każdej sprawie, w której jest dopuszczalna, może być prowadzona zarówno przed wszczęciem postępowania (mediacja przedprocesowa), jak i w toku sprawy wszczętej już sprawy. Należy jednak zauważyć, że przed wszczęciem postępowania mediacja może być prowadzona tylko na podstawie umowy stron[2]. W toku postępowania, zgodnie z treścią art. 183^8 § 1 k.p.c., sąd może skierować strony do mediacji na każdym etapie postępowania.

Należy wskazać, że w celu zapoznania stron z możliwościami i korzyściami wynikającymi z polubownego rozwiązania sporu, przewodniczący lub referendarz sądowy może wezwać

[1] Por. *A. Olaś* [w:] *P. Rylski*, *A. Olaś* (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Legalis 2025, komentarz do art. 505^{28}.

[2] Por. *M. Sychowicz, M. Rejdak* [w:] *A. Marciniak* (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1–205, wyd. 1, Legalis 2019, art. 183^1, Nb 12.

je do udziału w spotkaniu informacyjnym dotyczącym polubownych metod rozwiązywania sporów, w szczególności mediacji (art. 183^8 § 4 k.p.c.). Podczas takiego spotkania, które może odbywać się w budynku sądu lub poza nim, sędzia, referendarz sądowy, stały mediator, asystent sędziego lub urzędnik sądowy przedstawiają stronom podstawowe informacje o mediacji. Spotkania informacyjne powinny być organizowane przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę, gdyż mediacja przynosi zazwyczaj najlepsze efekty, kiedy jest stosowana na początkowym etapie sporu.

Wobec powyższego, obowiązujące rozwiązania przewidziane w k.p.c. przewidują pozasądowe mechanizmy rozwiązywania sporów, które mogą być stosowane w ramach rozwiązywania sporów pomiędzy najemcami i wynajmującymi. Tym samym Ministerstwo Sprawiedliwości nie widzi potrzeby zmian w postulowanym zakresie.

Ad 8

Wskazane w treści interpelacji kwestie (obowiązek dokumentowania rozliczenia kaucji, uzasadnianie potrąceń dokonywanych przez wynajmującego) pozostają poza właściwością resortu. Gdyby zmiany w tym zakresie miały być dokonywane, to właściwym miejscem do tego jest *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) pozostająca w zakresie MFiG, a nie Kodeks postępowania cywilnego. Kwestie dowodowe uregulowane są w nim ogólnie, co wynika z natury i rangi tego aktu prawnego.

Przedstawiciele Ministerstwa Sprawiedliwości dotychczas zaś nie uczestniczyli w pracach legislacyjnych, których przedmiotem byłby obowiązek dokumentowania rozliczenia kaucji oraz uzasadniania potrąceń dokonywanych przez wynajmującego.

Ad 9

Do Ministerstwa Sprawiedliwości nie były zgłaszane problemy związane z barierami proceduralnymi utrudniającymi obywatelom dochodzenie niewielkich roszczeń wynikających z najmu lokali. Tak jak już wcześniej wskazano obecnie obowiązujące przepisy k.p.c. przewidują instrumenty pozwalające na szybsze rozpoznawanie spraw, w

ramach których dochodzone są roszczenia o niewielkiej wartości przedmiotu sporu, takie jak elektroniczne postępowanie upominawcze (art. 505^{28} i nast. k.p.c.), dlatego też obecnie nie są planowane zmiany w postulowanym zakresie.

Ad 10

Obowiązujące przepisy regulujące postępowanie cywilne w sposób należyty zapewniają realizację praw stron stosunku najmu, stąd też Ministerstwo Sprawiedliwości nie widzi potrzeby prac legislacyjnych w tym zakresie. Ponadto ewentualna inicjatywa legislacyjna, w przypadku potwierdzenia się tezy o potrzebie „zwiększenia ochrony", w pierwszej kolejności mogłaby należeć do Ministerstwa Finansów i Gospodarki.

Z wyrazami szacunku
Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/